

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Účtovná jednotka EUROPEUM Business Center s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným so sídlom Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava. Založená bola dňa 13.4.2007 zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice. Deň vzniku je 28.4.2007. IČO 36770876. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddieli: Sro, vložka číslo 45714/B.

2. HLAVNÝ PREDMET ČINNOSTI

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je:

- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- Obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- Reklamná, propagačná a výstavnícka činnosť,
- Obstarávanie služieb spojených s prenájomom nehnuteľností,
- Podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- Činnosť organizačných a ekonomických poradcov,
- Poradenstvo – konzultačná činnosť v stavebníctve,
- Inžinierska činnosť v investičnej výstavbe,
- Nákup a predaj nehnuteľností,
- Sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností.

3. POČET ZAMESTNANCOV

Spoločnosť v sledovanom účtovnom období nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

4. INFORMÁCIA O NEOBMEDZENOM RUČENÍ

Spoločnosť nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

5. PRÁVNÝ DÔVOD NA ZOSTAVENIE ZÁVIERKY

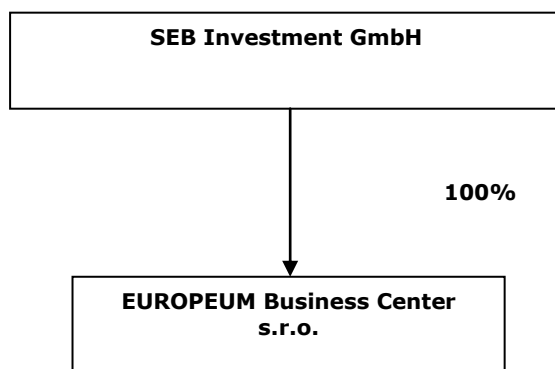
Spoločnosť zostavuje túto účtovnú závierku podľa §17 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov ako riadnu účtovnú závierku k poslednému dňu účtovného obdobia. Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky.

6. DÁTUM SCHVÁLENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE OBDOBIE

Účtovná závierka zostavená za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená Valným zhromaždením, v súlade s Obchodným zákonníkom, dňa 6.9.2013.

B. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Štruktúra skupiny:



1. NAJVYŠŠÍ PODNIK V KONSOLIDÁCI

Najvyšším podnikom v konsolidácii, ktorý zostavuje účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku, pre ktorú je spoločnosť konsolidovanou účtovnou jednotkou, je SEB Investment GmbH, Rotfeder-Ring 7, D-60327, Frankfurt nad Mohanom, Spolková republika Nemecko.

2. MATERSKÝ PODNIK V KONSOLIDÁCI

Materským podnikom v konsolidácii, ktorý zostavuje konsolidovanú závierku za tú skupinu účtovných jednotiek konsolidovaného celku, ktorého súčasťou je aj spoločnosť, je spoločnosť je SEB Investment GmbH, Rotfeder-Ring 7, D-60327, Frankfurt nad Mohanom, Spolková republika Nemecko.

3. MIESTO ULOŽENIA KONSOLIDOVANÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁVIEROK

Miesto, kde je možné konsolidované účtovné závierky získať, je SEB Investment GmbH, Rotfeder-Ring 7, D-60327, Frankfurt nad Mohanom, Spolková republika Nemecko.

4. OSLOBODENIE OD POVINNOSTI ZOSTAVIŤ KONSOLIDOVANÚ ÚČTOVNÚ ZÁVIERKU A KONSOLIDOVANÚ VÝROČNÚ SPRÁVU

Spoločnosti sa netýka.

5. DCÉRSKE PODNIKY

Spoločnosť nemá dcérske podniky a nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

C. VŠEOBECNÉ PREDPOKLADY PRE VYPRACOVANIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka spoločnosti pozostávajúca zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke k 31.12.2013 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania činnosti spoločnosti a v súlade s účtovnými predpismi platnými v Slovenskej republike. Údaje v účtovnej závierke správne a verne zobrazujú stav majetku a záväzkov, vlastné imanie predstavujúce súhrn vlastných zdrojov krytia majetku, finančnú situáciu a výsledok hospodárenia.

Všeobecné zásady

1. Pri účtovaní o výsledku hospodárenia účtovnej jednotky spoločnosť berie za základ všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
2. Ocenenie majetku a záväzkov v účtovníctve a účtovnej závierke je upravené o položky vyjadrujúce riziká, straty a znehodnotenia, ktoré boli známe ku dňu zostavenia účtovnej závierky (opravné položky, rezervy).
3. Pokiaľ sa pri inventarizácii zásob zistí, že ich predajná cena znížená o náklady spojené s predajom je nižšia, než cena použitá na ich ocenenie v účtovníctve, zásoby sa ocenia v účtovníctve a v účtovnej závierke touto nižšou cenou.
4. Spoločnosť účtuje o skutočnostiach, ktoré sú predmetom účtovníctva, do obdobia, s ktorým tieto skutočnosti časovo a vecne súvisia, ak túto zásadu nemožno dodržať, môže účtovať aj v účtovnom období, v ktorom uvedené skutočnosti zistila.
5. Majetok a záväzky sú vykazované v historických cenách, ak nie je v článku E bode 1 (Spôsob ocenenia jednotlivých položiek) uvedené inak.
6. Spoločnosť vykonala ku dňu účtovnej závierky inventarizáciu majetku a záväzkov v súlade so zákonom o účtovníctve.
7. Zostatky účtov, ktoré obsahuje súvaha, a ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo.
8. Pri rozlišovaní majetku a pasív na dlhodobé a krátkodobé sa za základné kritérium berie celková doba splatnosti. Pohľadávky a záväzky sú však v súvahe vykazované podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu zostavenia účtovnej závierky, to znamená, že pohľadávky a záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 12 mesiacov sú vykazované ako krátkodobé, so zostatkovou dobou splatnosti nad 12 mesiacov ako dlhodobé.

D. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ METÓDY A ZÁSADY

1. SPÔSOB OCENENIA JEDNOTLIVÝCH POLOŽIEK

a) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou

Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene.

Drobný dlhodobý nehmotný majetok do výšky 2 400 EUR je jednorázovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

b) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný vlastnou činnosťou

Spoločnosť nevytvára dlhodobý nehmotný majetok vlastnou činnosťou.

c) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom

Spoločnosť neeviduje dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom.

d) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou

Dlhodobý hmotný majetok bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene. Obstarávacia cena obsahuje cenu obstarania majetku a náklady súvisiace s obstaraním, ako napríklad náklady na dopravu, poštovné, clo, províziu.

Náklady na rozšírenie, modernizáciu a rekonštrukciu, vedúce k zvýšeniu výkonnosti, kapacity alebo účinnosti v úhrnnej hodnote viac ako 1 700 EUR pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie, zvyšujú obstarávaciu cenu dlhodobého hmotného majetku. Náklady na technické zhodnotenie v úhrnnej hodnote 1 700 EUR a menej pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie a náklady na prevádzku, údržbu a opravy sa účtujú do nákladov bežného účtovného obdobia.

Dlhodobý hmotný majetok do výšky 1 700 EUR je jednorázovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

e) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný vlastnou činnosťou

Spoločnosť nevytvára dlhodobý hmotný majetok vlastnou činnosťou.

f) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom

Spoločnosť neeviduje dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom.

g) Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť neeviduje dlhodobý finančný majetok.

h) Zásoby obstarané kúpou

Spoločnosť neeviduje zásoby obstarané kúpou.

i) Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou

Spoločnosť neeviduje zásoby vytvorené vlastnou činnosťou.

j) Zásoby obstarané iným spôsobom

Spoločnosť neeviduje zásoby obstarané iným spôsobom.

k) Zákazková výroba a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj.

Spoločnosť neúčtuje o zákazkovej výrobe.

l) Pohľadávky

Pohľadávky sú v účtovníctve ocenené ich menovitou hodnotou. V prípade pochybných a sporných pohľadávok spoločnosť vytvára adekvátnu opravnú položku k pohľadávkam.

Pri dlhodobých pohľadávkach je opravnou položkou upravená hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

m) Krátkodobý finančný majetok

Peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.

n) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia.

o) Rezervy

Spoločnosť tvorí rezervy (§26 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve) na predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty súvisiace so záväzkami s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou.

p) Dlhopisy

Spoločnosť neúčtuje o dlhopisoch.

q) Záväzky

Záväzky (vrátane úverov a výpomocí) sú ocenené v ich menovitej hodnote. Ak sa pri inventarizácii záväzkov zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve aj v účtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

r) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia.

s) Deriváty, majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Spoločnosť neúčtovala v priebehu účtovného obdobia o derivátoch a tiež nemá derivátmi zabezpečený majetok alebo záväzky.

t) Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci

Spoločnosť neúčtovala v účtovnom období o prenajatom majetku a majetku obstarávanom na základe kúpi prenajatej veci.

u) Daň z príjmov

Splatná daň z príjmov sa vypočíta zo základu dane z príjmov a sadzby ustanovenej Zákonom o dani z príjmov.

Odložená daň je počítaná metódou záväzkov. Odložená daň z príjmov sa účtuje pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období. Odložená daň sa vypočíta s použitím sadzby dane platnej v nasledujúcich účtovných obdobiach.

v) Majetok nadobudnutý privatizáciou

Spoločnosti sa netýka.

2. PLÁN ODPISOVANIA DLHODOBÉHO MAJETKU

Spoločnosť má zostavený odpisový plán ako podklad pre vyčíslenie oprávok odpisovaného majetku v priebehu jeho používania. Účtovné odpisy sú vypočítané z ceny, v ktorej je majetok ocenený v účtovníctve a to do jej výšky.

Spoločnosť odpisuje dlhodobý nehmotný majetok metódou rovnomerného odpisovania na základe odpisových sadzieb odvodených od predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Daňové odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov rovnaké ako účtovné odpisy.

<i>Názov majetku</i>	<i>Doba používania</i>	<i>Metóda odpisovania</i>
Goodwill	5 rokov	lineárne

Spoločnosť odpisuje dlhodobý hmotný majetok metódou zrýchleného alebo rovnomerného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku.

Spoločnosť v súlade s §20 postupov účtovania prehodnotila odpisový plán, a to s účinnosťou od 1.1.2011. V zmysle prehodnoteného odpisového plánu bude zostatková hodnota budovy odpísaná lineárne po dobu 19 rokov. Prehodnotenie odpisovaného plánu bolo uskutočnené na základe posúdenia a vyhodnotenia meniacich sa ekonomických ako aj technických podmienok užívania majetku.

Majetok nadobudnutý po 1.1.2011 (svetelné logo, záložný zdroj UPS) je odpisovaný lineárne. Majetok, ktorý bol nadobudnutý pred týmto dátumom (reklamný nosič, klimatizácia) sa doodpisuje zrýchlene.

<i>Názov majetku</i>	<i>Doba odpisovania</i>	<i>Metóda odpisovania daňové/účtovné</i>
Budova	19 rokov	Zrýchlené/Lineárne
Reklamný nosič	4 roky	Zrýchlené/Zrýchlené
Klimatizácia	12 rokov	Zrýchlené/Zrýchlené
Svetelné logo	6 rokov	Lineárne/Lineárne
Záložný zdroj UPS	6 rokov	Lineárne/Lineárne

Pre daňové účely spoločnosť odpisuje svoj dlhodobý hmotný majetok v zmysle § 22 – 29 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.

3. ZÁSADY PRE TVORBU OPRAVNÝCH POLOŽIEK**a) Zásady pre tvorbu opravných položiek k zásobám**

Spoločnosť neeviduje zásoby.

b) Zásady pre tvorbu opravných položiek k pohľadávkam

Spoločnosť tvorí opravnú položku k pohľadávkam podľa vnútro podnikovej smernice nasledovne:

<i>Kritéria</i>	<i>Opravná položka v %</i>
Po splatnosti 91 – 180 dní	50
Po splatnosti 181 – 360 dní	100
Po splatnosti viac ako 360 dní	100
Pochybné a sporné pohľadávky	100
V konkurze	100

Spoločnosť netvorí opravné položky k pohľadávkam voči materskej spoločnosti, k pohľadávkam, ktoré boli do dna zostavenia účtovnej závierky uhradené a k pohľadávka voči ktorým je možné započítať obchodné záväzky.

V prípade pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 1 rok, upravuje sa hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

4. PREPOČET ÚDAJOV V CUDZÍCH MENÁCH NA MENU EURO

V účtovníctve sa majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro kurzom určeným v kurzovom lístku Európskej centrálnej banky v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v iný deň, ak to ustanovuje osobitný predpis.

Účtovná jednotka ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočíta na menu euro majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene s výnimkou prijatých a poskytnutých preddavkov kurzom vyhláseným Európskou centrálnou bankou.

Kurzové rozdiely vzniknuté počas roka ako aj kurzové rozdiely vzniknuté pri prepočte majetku a záväzkov ku dňu zostavenia účtovnej závierky ovplyvňujú hospodársky výsledok bežného účtovného obdobia.

5. DOTÁCIE POSKYTNUTÉ NA OBSTARANIE MAJETKU

Spoločnosti sa netýka.

6. OPRAVA VÝZNAMNÝCH CHÝB MINULÝCH ÚČTOVNÝCH OBDOBÍ

Spoločnosti sa netýka.

7. ZMENY SPÔSOBOV OCEŇOVANIA, ODPISOVANIA, VYKAZOVANIA, POSTUPOV ÚČTOVANIA

V účtovnej jednotke sa počas roka neuskutočnili zmeny spôsobov oceňovania, spôsobov odpisovania, postupov účtovania, usporiadania položiek účtovnej závierky ani obsahového vymedzenia týchto položiek oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu, ak nie je uvedené inak, okrem tých, ktoré vyplývali priamo zo zmien v slovenskej účtovnej legislatíve.

Zmeny vyplývajúce zo zmien alebo doplnení v účtovnej legislatíve sú predovšetkým nasledujúce:

- poistenie majetku určeného na prevádzkovú činnosť a iného poistného súvisiaceho s prevádzkovou sa od 1. januára vykazuje na účte 548 – Ostatné náklady na hospodársku činnosť

E. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. DLHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETOK (Súvaha r. 003 a 011)

a) Pohyb obstarávacích cien, oprávok a opravných položiek

Pohyb obstarávacích cien, oprávok a opravných položiek je zobrazený v tabuľkách na str. 8 až 11.

b) Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Dlhodobý majetok spoločnosti je poistený pre prípad poškodenia, zničenia živelnou pohromou (budovy), voči krádeži (výpočtová technika a stroje).

Poistenie sa vzťahuje na uvedený majetok:

<i>Názov poisteného dlhodobého majetku</i>	<i>Poistený pre prípad</i>	<i>Poistná suma</i>
Budova	Poistenie voči terorizmu	33 875 504
Budova	Administratíva budovy	26 728 000
Budova	Vedľajšie náklady	5 435 600
Budova	Prerušenie prevádzky	7 018 400
Spolu		73 057 504

c) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo

<i>Dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Hodnota za bežné účtovné obdobie</i>
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo – brutto hodnota budovy a pozemku	46 215 932

d) Goodwill.

Na základe rozhodnutia jediného spoločníka pôvodnej spoločnosti EUROPEUM Business Center, s.r.o. zo dňa 26.10.2007 došlo k zrušeniu spoločnosti bez likvidácie. Spoločnosť sa ako zanikajúca spoločnosť zlúčila k uvedenému dátumu so spoločnosťou Bratislava City Office, s.r.o. ako nástupníckou spoločnosťou. Na základe uvedeného rozhodnutia a znaleckého posudku precenila pôvodná spoločnosť EUROPEUM Business Center, s.r.o. pozemok a budovu na reálnu hodnotu. Spoločnosť Bratislava City Office s.r.o. sa stala univerzálnym právnym nástupcom spoločnosti, na ktoré ku dňu účinkov zlúčenia prešlo celé jej imanie. Spoločnosť Bratislava City Office s.r.o. si po zlúčení zmenila obchodné meno na EUROPEUM Business Center, s.r.o. Pri zlúčení oboch spoločností došlo v spoločnosti EUROPEUM Business Center s.r.o. k rozdielu medzi vlastným imaním zanikajúcej spoločnosti a podielom na zanikajúcej spoločnosti, ktorý bol zaúčtovaný ako goodwill.

Pohyby dlhodobého nehmotného majetku za rok 2013 sú zhrnuté nasledovne:

Dlhodobý nehmotný majetok	<i>Bežné účtovné obdobie</i>							
	<i>Aktivované náklady na vývoj</i>	<i>Softvér</i>	<i>Oceniteľné práva</i>	<i>Goodwill</i>	<i>Ostatný DNM</i>	<i>Obstarávaný DNM</i>	<i>Poskytnuté preddavky na DNM</i>	<i>Spolu</i>
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h</i>	<i>i</i>
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	2 594 958	0	0	0	2 594 958
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	2 594 958	0	0	0	2 594 958
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	2 594 958	0	0	0	2 594 958
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	2 594 958	0	0	0	2 594 958
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0

Pohyby dlhodobého nehmotného majetku za rok 2012 sú zhrnuté nasledovne:

Dlhodobý nehmotný majetok	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>							
	<i>Aktivované náklady na vývoj</i>	<i>Softvér</i>	<i>Oceniteľné práva</i>	<i>Goodwill</i>	<i>Ostatný DNM</i>	<i>Obstarávaný DNM</i>	<i>Poskytnuté preddavky na DNM</i>	<i>Spolu</i>
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h</i>	<i>i</i>
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	2 594 958	0	0	0	2 594 958
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	2 594 958	0	0	0	2 594 958
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	2 162 466	0	0	0	2 162 466
Prírastky	0	0	0	432 492	0	0	0	432 492
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	2 594 958	0	0	0	2 594 958
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	432 492	0	0	0	432 492
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0

Pohyby dlhodobého hmotného majetku za rok 2013 sú zhrnuté nasledovne:

Dlhodobý hmotný majetok <i>a</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>								
	<i>Pozemky</i> <i>b</i>	<i>Stavby</i> <i>c</i>	<i>Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí</i> <i>d</i>	<i>Pestovateľské celky trvalých porastov</i> <i>e</i>	<i>Základné stádo a ťažné zvieratá</i> <i>f</i>	<i>Ostatný DHM</i> <i>g</i>	<i>Obstarávaný DHM</i> <i>h</i>	<i>Poskytnuté preddavky na DHM</i> <i>i</i>	<i>Spolu</i> <i>j</i>
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	9 179 374	36 949 020	30 494	0	0	0	0	0	46 158 888
Prírastky	0	57 044	0	0	0	0	0	2 825	59 869
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	9 179 374	37 006 064	30 494	0	0	0	0	2 825	46 218 757
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	17 783 089	13 843	0	0	0	0	0	17 796 932
Prírastky	0	1 127 383	3 805	0	0	0	0	0	1 131 188
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	18 910 472	17 648	0	0	0	0	0	18 928 120
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	9 179 374	19 165 931	16 651	0	0	0	0	0	28 361 956
Stav na konci účtovného obdobia	9 179 374	18 095 592	12 846	0	0	0	0	2 825	27 290 637

Pohyby dlhodobého hmotného majetku za rok 2012 sú zhrnuté nasledovne:

Dlhodobý hmotný majetok	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>								
	<i>Pozemky</i>	<i>Stavby</i>	<i>Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí</i>	<i>Pestovateľské celky trvalých porastov</i>	<i>Základné stádo a ťažné zvieratá</i>	<i>Ostatný DHM</i>	<i>Obstarávaný DHM</i>	<i>Poskytnuté preddavky na DHM</i>	<i>Spolu</i>
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h</i>	<i>i</i>	<i>j</i>
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	9 179 374	36 811 798	30 494	0	0	0	0	0	46 021 666
Prírastky	0	137 222	0	0	0	0	0	0	137 222
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	9 179 374	36 949 020	30 494	0	0	0	0	0	46 158 888
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	16 660 504	9 877	0	0	0	0	0	16 670 381
Prírastky	0	1 122 585	3 966	0	0	0	0	0	1 126 551
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	17 783 089	13 843	0	0	0	0	0	17 796 932
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	9 179 374	20 151 294	20 617	0	0	0	0	0	29 351 285
Stav na konci účtovného obdobia	9 179 374	19 165 931	16 651	0	0	0	0	0	28 361 956

2. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK (Súvaha r. 021)

Spoločnosť neúčtuje o dlhodobom finančnom majetku

3. ÚDAJE O ZÁSOBÁCH (Súvaha r. 031)

Spoločnosť neviduje žiadne zásoby.

4. ÚDAJE O ZÁKAZKOVEJ VÝROBE A ZÁKAZKOVEJ VÝSTAVBE NEHNUTEĽNOSTI URČENEJ NA PREDAJ

Spoločnosť neúčtuje o zákazkovej výrobe.

5. ÚDAJE O POHĽADÁVKACH (Súvaha r. 038 a r. 046)**a) Prehľad o opravných položkách**

Pohľadávky <i>a</i>	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia <i>b</i>	Tvorba OP <i>c</i>	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti <i>d</i>	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva <i>e</i>	Stav OP na konci účtovného obdobia <i>f</i>
Pohľadávky z obchodného styku	42 845	59 927	0	0	102 772
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	42 845	59 927	0	0	102 772

b) Veková štruktúra pohľadávok

Názov položky <i>a</i>	V lehote splatnosti <i>b</i>	Po lehote splatnosti <i>c</i>	Pohľadávky spolu <i>d</i>
Dlhodobé pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	40 507	181 508	222 015
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	16 248	0	16 248
Iné pohľadávky	5 406	0	5 406
Krátkodobé pohľadávky spolu	62 161	181 508	243 669

c) Pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu záložného práva	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	39 856	37 930
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0

d) Odložená daňová pohľadávka

Pozri časť I. bod 2.

6. ÚDAJE O KRÁTKODOBOM FINANČNOM MAJETKU (Finančné účty - Súvaha r. 055)**a) Štruktúra finančných účtov**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	0	0
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	2 195 694	1 581 913
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	2 195 694	1 581 913

b) Štruktúra krátkodobého finančného majetku

Spoločnosť neviduje v účtovníctve krátkodobý finančný majetok, ani nemá žiadne obmedzenia týkajúce sa použitia finančného majetku k 31.12.2013.

c) Prehľad o opravných položkách

Spoločnosti sa netýka.

d) Krátkodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo a krátkodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s nim nakladať.

Spoločnosť nemá žiadne obmedzenia týkajúce sa použitia finančného majetku k 31.12.2013.

e) Ocenenie krátkodobého finančného majetku reálnou hodnotou ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosti sa netýka.

7. ÚDAJE O ÚČTOCH ČASOVÉHO ROZLIŠENIA (Súvaha r. 061)**a) Popis významných položiek časového rozlíšenia**

Poplatok za doménu vo výške 10 EUR.

<i>Opis položky časového rozlíšenia</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	10	10
Poplatok za doménu	10	10
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0

8. ÚDAJE O MAJETKU PRENAJATÉHO FORMOU FINANČNÉHO PRENÁJMU

Spoločnosť neúčtuje o prenájom majetku formou finančného prenájmu.

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH VYKÁZANÝCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. ÚDAJE O VLASTNOM IMANÍ (Súvaha r. 067)**

Spoločnosť účtuje o zmenách a vykazuje stav základného imania, kapitálových fondoch, fondov zo zisku a hospodárskeho výsledku v súlade so zákonnými predpismi.

a) Popis základného imania

Výška upísaného základného imania je . Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 10 388 270 EUR spoločnosťou SEB Investment. Celé základné imanie je splatené.

b) Pohyby vo vlastnom imaní

Pohyby vo vlastnom imaní sú uvedené v časti O.

c) Rozdelenie zisku / Vysporiadanie straty za minulé účtovné obdobie

<i>Názov položky</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Účtovná strata	606 448
Vysporiadanie účtovnej straty	<i>Bežné účtovné obdobie</i>
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi, členmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	606 448
Iné	
Spolu	606 448

d) Zisk alebo strata, ktorá nebola účtovaná ako náklad alebo výnos, ale priamo na účty vlastného imania

Na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov bola účtovaná odložená daň z titulu dočasného rozdielu medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou budovy nadobudnutej pri zlúčení. V roku 2013 bolo účtované rozpustenie odloženého daňového záväzku vo výške 272 118 EUR.

e) Zisk na akciu alebo podiel na základnom imaní

Spoločnosť vykazuje v sledovanom účtovnom období stratu.

2. ÚDAJE O REZERVÁCH (Súvaha r. 089)**a) Popis jednotlivých rezerv k 31.12.2013 a 31.12.2012**

Názov položky <i>a</i>	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia <i>b</i>	Tvorba <i>c</i>	Použitie <i>d</i>	Zrušenie <i>e</i>	Stav na konci účtovného obdobia <i>f</i>
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	11 065	38 086	10 426	638	38 087
Rezerva na audit a daňové poradenstvo	10 635	10 355	9 996	638	10 356
Rezerva na právne poradenstvo	0	5 455	0	0	5 455
Rezerva na energie	0	22 276	0	0	22 276
Rezerva na vodu	430	0	430	0	0

Názov položky <i>a</i>	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia <i>b</i>	Tvorba <i>c</i>	Použitie <i>d</i>	Zrušenie <i>e</i>	Stav na konci účtovného obdobia <i>f</i>
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	22 938	11 065	11 081	11 857	11 065
Rezerva na audit a daňové poradenstvo	11 637	10 635	10 158	1 479	10 635
Rezerva na právne poradenstvo	0	0	0	0	0
Rezerva na poistné plnenie - poškodenie kaviarne CONO 2010	0	0	0	0	0
Rezerva na ostatné poistné udalosti	11 209	0	831	10 378	0
Rezerva na doúčtovanie vody	92	430	92	0	430

Spoločnosť nevytvorila žiadnu ďalšiu rezervu na prípadné sankcie od tretích strán (napr. správcu dane, obchodného partnera a pod.) z titulu výkonu svojej podnikateľskej činnosti, nakoľko na základe analýzy súčasného stavu nepredpokladá, že by jej nejaké sankcie od akejkoľvek tretej strany hrozili, aj keď túto skutočnosť nemôže vzhľadom na rozdielnu interpretáciu súčasných právnych predpisov celkom vylúčiť.

3. ÚDAJE O ZÁVÄZKOCH (Súvaha r. 094 a r. 106)

a) Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	2 993 994	18 200 447
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	2 993 994	18 200 447
Krátkodobé záväzky spolu	15 076 932	61 173
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	15 047 558	53 863
Záväzky po lehote splatnosti	29 374	7 310

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé pôžičky						
Krátkodobé pôžičky						
SEB Investment GmbH	EUR	2,125% p.a.	30.6.2014	15 000 000	15 000 000	15 000 000

Pôžička od materskej spoločnosti SEB Investment GmbH je splatná k 30.6.2014. Podľa informácií od materskej spoločnosti by mala byť splatnosť pôžičky prolongovaná. K dátumu zostavenia účtovnej závierky nebol dodatok k zmluve o pôžičke podpísaný.

b) Odložený daňový záväzok

Pozri časť I bod 2.

4. ÚDAJE O BANKOVÝCH ÚVEROCH A VÝPOMOCIACH (Súvaha r. 117 a r. 118)

a) Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé bankové úvery						
Krátkodobé bankové úvery						
UnicCredit Bank Austria AG	EUR	2,125% p.a.	31.8.2014	10 000 000	10 000 000	10 000 000

Úver voči UniCredit Bank Austria AG je splatný k 31.8.2014. Podľa informácií od materskej spoločnosti dôjde k splateniu úveru vo výške 10 mil. EUR dňa 29.7.2014. Financovanie by malo byť nahradené navýšením pôžičky od materskej spoločnosti.

K dátumu zostavenia účtovnej závierky nebol dodatok k zmluve o navýšení pôžičky podpísaný.

b) Zabezpečenie jednotlivých úverov

Dlhodobý bankový úver od Unicredit Bank Austria AG poskytnutý vo výške 10 000 000 EUR má podľa úverovej zmluvy nasledujúce zabezpečenie:

- hypotéka na budovu a pozemok vo výške 13 000 000 EUR zapísaná ako prvá v poradí v prospech banky
- odstúpenie všetkých súčasných a budúcich nárokov na zaplataenie nájomného v prospech banky, odstúpenie súčasných a budúcich nárokov z poistných zmlúv v prospech banky a ostatných pohľadávok
- bankové účty spoločnosti
- v prípade, že i po realizácii hore uvedených bodov zostane nesplatená čiastka, SEB Investment GmbH ju hradí

5. ÚDAJE O ÚČTOCH ČASOVÉHO ROZLIŠENIA NA STRANE PASÍV (Súvaha r. 121)

Spoločnosť nevykazuje zostatky na účtoch časového rozlíšenia na strane pasív.

6. DERIVÁTY

Spoločnosti sa netýka.

7. ÚDAJE O MAJETKU PRENAJATÉHO FORMOU FINANČNÉHO PRENÁJMU

Spoločnosti sa netýka.

G. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**1. TRŽBY ZA VLASTNÉ VÝKONY A TOVAR (Výkaz ziskov a strát r. 01 a r. 05)**

Celkové tržby za vlastné výrobky, tovary a služby dosiahli 1 882 390 EUR za rok 2013 a 2 052 953 EUR za rok 2012. Ich rozdelenie podľa oblastí odbytu a typu je nasledovné:

Oblasť odbytu <i>a</i>	Typ výrobkov, tovarov, služieb -nájom	
	Bežné účtovné obdobie <i>b</i>	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie <i>c</i>
Prenájom nehnuteľnosti a poskytovanie služieb súvisiacich s prenájomom nehnuteľnosti (tuzemsko)	1 882 390	2 052 953
Spolu	1 882 390	2 052 953

2. ÚDAJE O ZMENE STAVU ZÁSOB (Výkaz ziskov a strát r. 06)

Spoločnosti sa netýka.

3. AKTIVÁCIA NÁKLADOV, VÝNOSY Z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI, FINANČNEJ ČINNOSTI A MIMORIADNEJ ČINNOSTI (Výkaz ziskov a strát r. 07, 19, 22, 29, 33, 35, 38, 40, 42, 52)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	11 041	74 556
Výnosy z poistného plnenia	10 871	-9 960
Finančné výnosy, z toho:	455	329
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>2</i>	<i>0</i>
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>453</i>	<i>329</i>
Bankové úroky	453	329
Mimoriadne výnosy, z toho:	0	0

4. ČISTÝ OBRAT

Čistý obrat v zmysle §19 ods. 1 písm. a) je tvorený nasledovne:

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	1 882 390	2 052 953
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	1 882 390	2 052 953

H. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH

Významné položky nákladov za prijaté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	9 766	9 069
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	9 766	9 069
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	374 728	435 419
Upratovanie	19 316	24 153
Daňové poradenstvo	4 800	9 235
Právne služby	18 760	126 096
Technická prevádzka	70 963	70 363
Manažérske služby	48 000	48 000
Ostatné opravy a udržiavanie	78 216	20 371
Ostatné služby	20 568	0
Strážna služba	54 457	54 457
Maľovanie	0	7 347
Opravy výťahov	0	11 903
Pokládka kobercov	0	19 397
Účtovníctvo	18 500	18 500
Poistenie	10 871	0

Provízia prenájmu (letting fee)	20 879	23 876
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 481 453	1 868 407
Spotreba materiálu a energie	222 088	247 783
Daň z nehnuteľnosti	28 928	28 929
Poplatky za odvoz odpadkov	15 827	15 528
Poistenie rizík	17 631	17 124
Opravné položky	59 928	0
Odpisy	1 131 187	1 559 043
Finančné náklady, z toho:	539 753	860 046
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>		
Úroky z úveru	539 221	823 181
Bankové poplatky	532	36 865
Mimoriadne náklady, z toho:	0	0

I. DAŇ Z PRÍJMOV

1. VZŤAH MEDZI SUMOU SPLATNEJ DANE Z PRÍJMOV A SUMOU ODLOŽEJNEJ DANE Z PRÍJMOV A MEDZI VÝSLEDKOM HOSPODÁRENIA PRED ZDANENÍM

Názov položky <i>a</i>	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane <i>b</i>	Daň <i>c</i>	Daň v % <i>d</i>	Základ dane <i>e</i>	Daň <i>f</i>	Daň v % <i>g</i>
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-511 814	x	x	-1 076 840	x	x
teoretická daň	x	-117 717	23	x	-204 600	19
Daňovo neuznané náklady	553 494	127 304	-25	3 753 752	713 213	-66
Výnosy nepodliehajúce dani	-43 342	-9 968	2	-18 107	-3 440	0,32
Základ dane (v roku 2012 kladný základ dane, v roku 2013 záporný základ dane)	-1 662	-382	0,07	2 658 805	505 173	-46,7
Umorenie časti daňovej	0	0	0	-2 658 805	-505 173	46,7
Spolu	-1 662	-382	0,07	0	0	0
Splatná daň z príjmov	x	86	x	x	62	x
Odložená daň z príjmov	x	35 508	x	x	-470 454	x
Celková daň z príjmov	x	35 594	x	x	-470 392	x

2. ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLÁDÁVKA ALEBO ZÁVÄZOK

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	11 954 781	12 463 445
odpočítateľné	95 988	42 845
zdaniteľné	12 050 769	12 506 290
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	7 935	7 893
odpočítateľné	0	42
zdaniteľné	7 935	7 935
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	23
Odložená daňová pohľadávka	21 117	9 864
Uplatnená daňová pohľadávka	11 253	8 613
Zaúčtovaná ako náklad	- 11 253	- 8 613
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	2 652 915	2 878 271
Zmena odloženého daňového záväzku	-225 356	-119 951
Zaúčtovaná ako náklad	-35 508	-461 842
Zaúčtovaná do vlastného imania	272 118	341 891
Iné	0	0

3. ĎALŠIE INFORMÁCIE

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	79	1 715
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	- 119 547	- 500 569
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	631 724	630 061
Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	2 456 037	2 728 155

a) Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania

Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania predstavuje rozdiel daňovej a účtovnej zostatkovej ceny budovy nadobudnutej zlúčením v sume 11 163 805 EUR, suma odloženého daňového záväzku vzťahujúceho sa na položky vlastného imania je 2 456 037 EUR.

b) Možnosť umorovania daňovej straty a odpočítateľné dočasné rozdiely, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka

V roku 2013 nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka z titulu daňovej straty, ktorá predstavovala k 31.12.2013 sumu 631 724 EUR, nezaúčtovaná daňová pohľadávka predstavuje 138 979 EUR. Spoločnosť sa rozhodla o odloženej daňovej pohľadávke z titulu daňovej straty neúčtovať, nakoľko nie je pravdepodobné, že v budúcnosti dosiahne základ dane, voči ktorému bude možné daňovú stratu umoriť.

J. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Prenajatý majetok		
Majetok v nájme (operatívny prenájom)		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z derivátov		
Záväzky z opcí derivátov		
Odpísané pohľadávky		
Pohľadávky z leasingu		
Záväzky z leasingu		
Iné položky – bankové záruky	165 298	185 706

K. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

Spoločnosti sa netýka.

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

Spoločnosti sa netýka.

M. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI**a) Prehľad uskutočnených transakcií**

Spriaznená osoba <i>a</i>	Kód druhu obchodu <i>b</i>	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie <i>c</i>	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie <i>d</i>
Úroky z pôžičky od spoločnosti SEB Investment GmbH (náklad)	08	323 177	325 684
Navýšenie pôžičky od spoločnosti SEB Investment GmbH	08	0	7 000 000

Kód druhu obchodu	Druh 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.

b) Prehľad zostatkov pohľadávok a záväzkov

<i>Spriaznená osoba</i>	<i>Popis položky</i>	<i>Bežné obdobie</i>	<i>Minulé obdobie</i>
SEB Investment GmbH	Požička (účet 471)	15 000 000	15 000 000
Spolu záväzky		15 000 000	15 000 000

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

Spoločnosť EUROPEUM Business Center, s.r.o. vykazuje k 31.12.2013 úver na základe Zmluvy o úvere s bankou UniCredit Bank AG v hodnote 10 000 000 EUR (istina), ktorý je splatný k 31.8.2014 a pôžičku od materskej spoločnosti SEB Investment GmbH v hodnote 15 000 000 EUR (istina), ktorá je splatná k 30.6.2014.

Podľa informácií od materskej spoločnosti dôjde k splateniu úveru vo výške 10 mil. EUR dňa 29.7.2014. Vedenie spoločnosti prehlasuje, že financovanie by malo byť nahradené navýšením pôžičky od materskej spoločnosti a pôžička splatná v auguste 2014 by mala byť prolongovaná. K dátumu zostavenia účtovnej závierky nebol dodatok k zmluve o navýšení pôžičky podpísaný.

Uvedené skutočnosti nemajú vplyv na going concern, nakoľko podľa aktuálnych informácií materská spoločnosť zabezpečí financovanie spoločnosti.

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2013, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

O. ZMENY VLASTNÉHO IMANIA

Pohyby vlastného imania v roku 2013 sú zhrnuté v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania <i>a</i>	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia <i>b</i>	Prírastky <i>c</i>	Úbytky <i>d</i>	Presuny <i>e</i>	Stav na konci účtovného obdobia <i>f</i>
Základné imanie	10 388 270	0	0	0	10 388 270
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	3 000 000	0	0	0	3 000 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	61 032	0	0	0	61 032
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 204 867	272 118	0	0	1 476 985
Neuhradená strata minulých rokov	-12 254 206	0	0	-606 448	-12 860 654
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-606 448	- 547 408	0	606 448	- 547 408
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0

Pohyby vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania <i>a</i>	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia <i>b</i>	Prírastky <i>c</i>	Úbytky <i>d</i>	Presuny <i>e</i>	Stav na konci účtovného obdobia <i>f</i>
Základné imanie	10 388 270	0	0	0	10 388 270
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	3 000 000	0	0	0	3 000 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	61 032	0	0	0	61 032
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 546 758	0	341 891	0	1 204 867
Neuhradená strata minulých rokov	-10 578 324	0	0	-1 675 881	-12 254 206
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 675 881	-606 448	0	1 675 881	-606 448
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0

P. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV PRI POUŽITÍ NEPRIAMEJ METÓDY

Spoločnosť sa rozhodla vykazovať prehľad o peňažných tokoch (Cash flow) použitím nepriamej metódy. Pomocou tejto metódy sa výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov upravuje o vplyvy nepeňažných položiek súvisiacich s prevádzkovou činnosťou účtovnej jednotky. Peňažné toky z investičnej a finančnej činnosti sú vykazované priamou metódou.

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	-511 814	-1 076 840
A. 1.	<i>Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)</i>	1 729 883	2 206 526
A. 1. 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	1 131 187	1 559 043
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	59 928	36 344
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	0	-211 713
A. 1. 8.	Úroky účtované do nákladov (+)	539 221	823 181
A. 1. 9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-453	-329
A. 2.	<i>Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa na účely tohto opatrenia rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A. 2. 1. až A. 2. 4.)</i>	-6 156	-69 736
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	-79 094	-14 905
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	72 938	-54 831
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S + A. 1. + A. 2.)	1 211 913	1 059 950
A. 3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	453	329
A. 4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)	-539 221	-823 181
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 6.)	673 145	237 098
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-86	-62
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 9.)	673 059	237 036
	Peňažné toky z investičnej činnosti		
B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-59 869	-137 222
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)	-59 869	-137 222
	Peňažné toky z finančnej činnosti		
C. 1.	<i>Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C. 1. 1. až C. 1. 8.)</i>	0	0
C. 2.	<i>Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti, (súčet C. 2. 1. až C. 2. 9.)</i>	591	0

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
C. 2. 4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)	0	-7 000 000
C. 2. 5.	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	591	7 000 000
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C. 1. až C. 9.)	591	0
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)	613 781	99 814
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	1 581 913	1 482 099
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	2 195 694	1 581 913
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	0	0
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	2 195 694	1 581 913

Vysvetlivky:

- peňažnými prostriedkami sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentné účty a časť zostatku peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- peňažnými ekvivalentmi sa rozumie krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka napr. termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.