

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2013

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

IRE Hron Property Holding, a. s.
Lazaretská 8
811 08 Bratislava

Spoločnosť IRE Hron Property Holding, a. s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 16. 5. 2007 a do Obchodného registra bola zapísaná 7. 7. 2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka č. 4179/B) pod pôvodným názvom spoločnosti Tatra Real NC Hron, a.s. Dňa 4. 4. 2008 bolo v registri zapísané súčasné obchodné meno.

V roku 2013 neboli uskutočnené žiadne zmeny v zápise do Obchodného registra.

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností,
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod), alebo za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod),
- sprostredkovanie obchodu v rozsahu voľnej živnosti,
- činnosť reklamnej agentúry,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

4. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala v roku 2013 žiadnych zamestnancov.

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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 23.7.2013 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

B. ORGÁNY A AKCIONÁRI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2013 a k 31.12.2012	vznik funkcie
Predstavenstvo:	Ing. Robert Pastuszek – predseda	20. 3. 2008
	Ing. Petr Hojsák – podpredseda	20. 3. 2008
	Stefan Pfisterer – člen	20. 3. 2008

Konanie menom Spoločnosti:

Spoločnosť je navonok zastúpená predstavenstvom. Každý člen predstavenstva koná a podpisuje v mene spoločnosti samostatne.

2. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2013 a k 31. decembru 2012:

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
IRE Hron s.r.o.	16 988 664	100	100	0
Spolu	16 988 664	100,00%	100,00%	0

Dňa 20. 3. 2008 kúpila spoločnosť IRE Hron s.r.o. obchodný podiel v Spoločnosti od Tatra Real a. s., čím sa stala jediným spoločníkom Spoločnosti.

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Aviva Investors Central European Properties S.a.r.l., Luxembourg, rue du Fort Bourbon 2, 1249, Luxemburské veľkovojsvodstvo. Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného a hmotného majetku môžu byť aj úroky z úverov, ak sa tak Spoločnosť rozhodla do momentu zaradenia majetku do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Spoločnosť odpisuje dlhodobý hmotný majetok metódou rovnomerného odpisovania po dobu stanovenú životnosti odpisovaného majetku.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20 rokov	Rovnomerne	5
Samostatný hmotný majetok			8.5 - 25
Stroje, prístroje a zariadenia	4 - 12 rokov	Rovnomerne	

Ocenenie dlhodobého hmotného majetku sa ďalej upravuje formou opravnej položky tak, aby ocenenie v účtovníctve neprevyšovalo aktuálne tržné ocenenie spracované spoločnosťou CB Richard Ellis.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalosti pohľadávok.

d) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

f) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

g) 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.

h) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

i) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

j) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

k) Leasing (Spoločnosť je nájomca)

Operatívny leasing. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

l) Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú cenou obstarania a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

m) Cudzía mena

Majetok, peňažné aktíva a pasíva a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

n) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy z predaja služieb 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. Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

o) Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnu- teľné veci a súbory hnutel- ných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťaž- né zvieratá	Ostatný DHM	Obstaráva- ný DHM	Poskyt- nuté pred- davky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2012	1 440 492	10 737 886	2 376 969	0	0	0	0	109 274	14 664 621
Prírastky	0	0	0	0	0	0	191 966	0	191 966
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	- 109 274	- 109 274
Presuny	0	134 356	57 610	0	0	0	- 191 966	0	0
Stav k 31.12.2012	1 440 492	10 872 242	2 434 579	0	0	0	0	0	14 747 313
Oprávky									
Stav k 1.1.2012	0	2 237 019	1 051 210	0	0	0	0	0	3 288 229
Prírastky	0	549 222	223 536	0	0	0	0	0	772 758
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2012	0	2 786 241	1 274 746	0	0	0	0	0	4 060 987
Opravné položky									
Stav k 1.1.2012	710 492	0	0	0	0	0	0	0	710 492
Prírastky	0	710 492	0	0	0	0	0	0	710 492
Úbytky	- 710 492	0	0	0	0	0	0	0	- 710 492
Stav k 31.12.2012	0	710 492	0	0	0	0	0	0	710 492
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2012	730 000	8 500 867	1 325 759	0	0	0	0	109 274	10 665 900
Stav k 31.12.2012	1 440 492	7 375 509	1 159 833	0	0	0	0	0	9 975 834

Budovy sú poistené pre prípad poškodenia vecí (all risk) až do výšky 9 458 tis. EUR (2012: 9 346 tis. EUR), na stratu príjmov až do výšky 2 331 tis. EUR a na zodpovednosť z prevádzky až do výšky 1 000 tis. EUR.

S ohľadom na trhovú hodnotu hmotného majetku spoločnosť vytvorila opravnú položku vo výške 710 tis. EUR. Výška opravnej položky k dlhodobému majetku bola stanovená na základe trhového ocenenia nehnuteľnosti k 31. 12. 2013 spoločnosťou CB Richard Ellis.

3. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2013	Tvor- ba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyrá- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	159 714	0	- 159 714	0	0
Pohľadávky voči materskej účtovnej jednotke	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	159 714	0	- 159 714	0	0

Spoločnosť stanovila opravné položky k pohľadávkam na základe posúdenia bonity jednotlivých odberateľov. V účtovnom období nevytvorila žiadnu opravnú položku. V predchádzajúcom účtovnom období bola táto položka tvorená vo výške 159 714 EUR.

Veková štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok k 31. decembru 2013 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku		0	0
Pohľadávky voči materskej účtovnej jednotke	3 292 628	0	3 292 628
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	3 292 628	0	3 292 628
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	18 880	83 113	101 993
Pohľadávky voči materskej účtovnej jednotke	3 122 165	0	3 122 165
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	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	3 141 045	83 113	3 224 158

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
	a	b
Pohľadávky po lehote splatnosti	3 205 278	242 705
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	18 880	3 035 414
Krátkodobé pohľadávky spolu	3 224 158	3 278 119
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	3 292 628	2 528 664
Dlhodobé pohľadávky spolu	3 292 628	2 528 664

Spoločnosť poskytla dňa 5. 12. 2008 pôžičku spoločnosti Aviva Investors Central European Properties S.a.r.l., v celkovej hodnote 4 619 366,72 EUR. Táto pôžička je úročená ako trojmesačný EURIBOR + 1,0% marža a bola splatná 30. 6. 2012. Vo februári 2012 bola časť pôžičky splatená a pôvodná zmluva bola predĺžená s rovnakými úrokovými podmienkami. Súčasná celková hodnota pôžičky je 2 954 523,78 EUR.

Spoločnosť poskytla dňa 26. 6. 2009 pôžičku spoločnosti Aviva Investors Central European Property Fund FCP, v celkovej hodnote 300 000 EUR. Táto pôžička je úročená 7% p.a. a splatná 9. 9. 2019.

Spoločnosť poskytla dňa 10. 9. 2009 pôžičku spoločnosti Aviva Investors Central European Properties S.a.r.l. v celkovej hodnote 1 750 000 EUR. Táto pôžička je úročená 7% p.a. a splatná 9. 9. 2019.

4. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Pokladnica, ceniny	0	0
Bežné bankové účty	316 347	366 726
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	316 347	366 726

5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	21 049	23 287
<i>poistenie, sprostredkovateľská provízia</i>	21 049	23 287
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	22 098	9 348
<i>preddavky na nájom splatená odberateľom</i>	22 098	9 348
Spolu	43 147	32 635

F. PASÍVA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania a	Stav k 1.1.2013 b	Prírastky c	Presuny e	Stav k 31.12.2013 F
Základné imanie	16 988 664	0	0	16 988 664
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	- 54 879	28 286	0	- 26 593
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	3 319	0	0	3 319
Nedeliteľný fond	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	432 573	0	0	432 573
Neuhradená strata minulých rokov	- 8 391 949	0	- 77 053	- 8 469 002
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	- 77 053	217 593	77 053	217 593
Vyplatené dividendy	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0
Vlastné imanie spolu	8 900 675	245 879	0	9 146 554

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2012	Pri- rastky	Presuny	Stav k 31.12.2012
a	b	c	e	F
Základné imanie	16 988 664	0	0	16 988 664
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	- 54 879	0	- 54 879
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	3 319	0	0	3 319
Nedeliteľný fond	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	432 573	0	0	432 573
Neuhradená strata minulých rokov	- 8 338 461	0	- 53 488	- 8 391 949
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	- 53 488	- 77 053	53 488	- 77 053
Vyplatené dividendy	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0
Vlastné imanie spolu	9 032 607	- 131 932	0	8 900 675

Základné imanie spoločnosti je zložené z podielov plne upísaných a splatených.

Účtovná strata za rok 2012 bola v plnej výške prevedená do neuhradenej straty minulých rokov.

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať zisk za rok 2013 prevedením na účet nerozdeleného zisku minulých rokov

Položka „Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov“ predstavuje zmenu reálnej hodnoty swapu na zaistenie peňažných tokov upravenú o efekt odloženej dane. Táto zmena je vykázaná vo vlastnom imaní do okamžiku, kedy zaistené položky ovplyvnia výsledok hospodárenia alebo zo zaistenej očakávanej transakcie vznikne aktívum alebo záväzok.

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Stav k 1.1.2013 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31.12.2013 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	68 571	96 545	68 571	0	96 545
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	68 571	96 545	68 571	0	96 545
Rezervy na nevyfakturované dodávky	68 571	96 545	68 571	0	96 545
Ostatné krátkodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	68 571	96 545	68 571	0	96 545

Názov položky a	Stav k 1.1.2012 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31.12.2012 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	59 447	68 571	59 447	0	68 571
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	59 447	68 571	59 447	0	68 571
Rezervy na nevyfakturované dodávky	59 447	68 571	59 447	0	68 571
Ostatné krátkodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	59 447	68 571	59 447	0	68 571

Rezervy sú vytvorené na nevyfakturované dodávky a predpokladaný rok použitia je 2013.

3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Závazky po lehote splatnosti	39 529	16 847
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	59 682	15 666
Krátkodobé záväzky spolu	99 211	32 513
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	79 356	71 270
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	434 799	670 871
Dlhodobé záväzky spolu	514 155	742 141

Štruktúra záväzkov:

Názov položky	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Závazky z obchodného styku	62 883	28 280
Závazky voči spoločnostiam vo skupine	0	92 489
Odložené daňové záväzky	382 900	468 786
Daňové záväzky	36 328	4 233
Ostatné dlhodobé záväzky	131 255	180 866
Závazky spolu	613 366	774 654

Pôžička poskytnutá dňa 31. 3. 2010 spoločnosťou Aviva Investors Central European Properties S.a.r.l. v celkovej hodnote 1 000 000 EUR s úročením 7% p. a. bola splatená v roku 2013.

4. Odložený daňový záväzok / Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženého daňového záväzku / odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	1 774 545	2 109 467
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	1 774 545	2 109 467
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	- 34 094	- 71 271
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	- 34 094	- 71 271
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %) *	22%	23%
Odložený daňový záväzok	382 900	468 786
Zmena odloženého daňového záväzku	- 85 886	3 108
Zaučtovaná ako náklad	- 94 777	19 500
Zaučtovaná do vlastného imania	8 891	- 16 392

V roku 2012 sa situácia na trhu nehnuteľností čiastočne stabilizovala, čo indikuje aj skutočnosť, že nebola vytvorená opravná položka k majetku spoločnosti. Spoločnosť preto v roku 2013 ponechala v účtovníctve opravnú položku vytvorenú v predchádzajúcom období bez zmeny. Zmena odloženého daňového záväzku je spôsobená riadnymi odpismi a zmenou odloženej daňovej pohľadávky z reálnej hodnoty swapu.

* Ku koncu roka 2013 došlo k zmene daňovej legislatívy, na základe ktorej sa znižuje daň z príjmov právnických osôb z 23% na 22% s účinnosťou od 1. januára 2014.

5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v EUR k 31.12.2013	Suma istiny v EUR k 31.12.2012
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery, z toho:				6 279 000	6 279 000
Deutsche Pfandbriefbank AG		trojmesačný EURIBOR +			
a UniCredit Bank Austria AG	EUR	2,9% p.a.	15.1.2015	6 279 000	6 279 000
				0	0
Krátkodobé bankové úvery:				0	0
				0	0
Spolu				6 279 000	6 279 000

Dňa 15.6.2012 bol pôvodný konzorciálny úver refinancovaný na nový konzorciálny s Deutsche Pfandbriefbank AG a UniCredit Bank Austria AG na celkovú čiastku 6 279 tis. EUR

Úver je zaistený v prospech Deutsche Pfandbriefbank AG do výšky 74 000 tis. EUR a v prospech UniCredit Bank Austria AG do výšky 74 000 tis. EUR, čo predstavuje celkovú výšku pohľadávky v súlade so Zmluvou o úvere. Ďalej v prospech Deutsche Pfandbriefbank AG do výšky 20 000 tis. EUR a v prospech UniCredit Bank Austria AG do výšky 20 000 tis. EUR čo predstavuje celkovú výšku pohľadávky v súlade so Zmluvou o swapoch. Zábezpeku tvoria obchodné podiely spoločnosti, pozemky spoločnosti, vinkulácia poistného plnenia z poistnej zmluvy, pohľadávky bankového účtu spoločnosti v Citibank, pohľadávky z nájmu a pohľadávky spoločnosti zo zmluvy s hlavným dodávateľom stavby.

V súvislosti s refinancovaním bola uzavretá nová zmluva o swapoch. Jedná sa o úrokový swap s dátumom ukončenia k 15.1.2015, zaistovaná hodnota činí 5 337 tis. EUR, pevná úroková sadzba je 0,8880%, pohyblivá sadzba je 3-mesačný EURIBOR.

Reálna hodnota swapu je vykázaná v ostatných dlhodobých záväzkoch v poznámke F3.

G. VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov a služieb, a podľa hlavných teritórií sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu a	Tržby z prenájmu nehnuteľností		Tržby spojené s nájmom		Spolu	
	2013 b	2012 c	2013 d	2012 e	2013 f	2012 g
Slovensko	1 162		238	240	1 400	1 359
Ostatné	294	1 118 857	113	395	407	252
	0	0	0	0	0	0
Spolu	1 162	1 118 857	238	240	1 400	1 359
	294	1 118 857	113	395	407	252

2. Ostatné výnosy z hospodárskej, finančnej a mimoriadnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2013	2012
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	14 216	1 993
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	680
Refakturácia	1 047	759
Ostatné	13 169	554
Finančné výnosy, z toho:	260 085	231 154
Úroky – banky	72	381
Úroky – skupina	260 013	230 773

H. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2013	2012
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	400 440	403 976
Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	13 013	19 295
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	29 696	45 731
Náklady na telekomunikačné služby	291	802
Náklady na reprezentáciu	72 325	62 427
Účtovníctvo	24 050	24 050
Opravy a udržiavanie	41 629	27 032
Asset management fee	30 238	24 832
Správa nehnuteľností	74 252	72 513
Upratovanie spoločných priestorov	36 285	34 059
Strážna služba	42 826	45 712
Znalecké posudky	2 648	21 867
Sprostredkovanie nájomcov	5 529	2 685
Ostatné	27 658	22 971
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	803 297	954 873
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-159 714	0
DHM	1 851	12 087
Spotreba elektrickej energie, vody, plynu	95 983	110 012
Spotreba ostatného materiálu	10 943	10 809
Dane a poplatky	29 960	29 960
Odpisy dlhodobého majetku	767 095	773 182
Ostatné	57 179	18 823
Finančné náklady, z toho:	236 274	229 641
Úroky	235 236	227 074
Poplatky banke, obchodníkovi	1 038	2 567
Mimoriadne náklady, z toho:	0	0
	0	0

I. DANE Z PRÍJMOV

Prechod od teoretickej k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2013			2012		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	234 697			3 909		
teoretická daň		53 980	23%		743	19%
Daňovo neuznané náklady	22 179	5 101				
Výnosy nepodliehajúce dani	- 106 038	- 24 389		- 6 723	- 1 278	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	- 1 739 171	- 17 392		2 038 196	81 528	
Iné	0	- 195		0	31	
Spolu	- 1 588 333	17 105	8%	2 035 382	80 962	2 071%
Zrážková daň z úrokov		14			72	
Splatná daň z príjmov		111 882	48%		61 462	1 573%
Odložená daň z príjmov		- 94 777	- 40%		19 500	498%
Celková daň z príjmov		17 105	8%		80 962	2 071%

J. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

Podmienené záväzky

Spoločnosť nemá žiadne podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

K. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

Po 31. decembri 2013 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2013.

L. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

	2013 EUR	2012 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	234 697	3 909
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	767 095	773 182
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	- 159 714	6 723
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	0	0
Úroky účtované do výnosov	-260 085	- 231 154
Úrokové náklady (netto)	235 236	227 074
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	- 680
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	817 229	779 054
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	- 727 233	1 715 682
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	66 577	17 100
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	152 573	1 971 836
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	152 573	1 971 836
Zaplatené úroky	- 235 236	- 227 074
Prijaté úroky	260 085	231 154
Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných alebo finančných činností	- 73 068	- 77 925
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	104 354	1 897 991

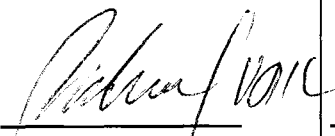
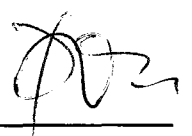
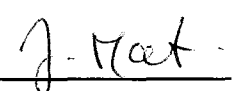
	2013	2012
	EUR	EUR
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	- 49 810	- 82 692
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	680
Obstaranie fin. investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	- 49 810	- 82 012
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	-1 361 000
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločnosti v Skupine	0	0
Splátky dlhodobých záväzkov	- 92 489	- 871 457
Príjmy z úverov a pôžičiek	- 12 434	7 667
Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	- 104 923	-2 224 790
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 193 746	131 189
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	366 726	235 537
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 560 472	366 726

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a peniaze na ceste.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) 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 zostavenia účtovnej závierky, napríklad termínované 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.

Zostavené dňa: 6.2.2014	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu Spoločnosti:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:
Schválené dňa: 31.3.2014	 Ing. Robert Pastuszek predseda predstavenstva	 Ing. Veronika Buriánová hlavný účtovník	 Ing. Jitka Matějková účtovník

Příloha 2

SPRÁVA AUDÍTORA K VÝROČNEJ SPRÁVE ZA ROK 2013



**Správa o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou
v zmysle § 23 zákona NR SR č. 540/2007 Z.z.
(Dodatok k správe audítora)**

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti IRE Hron Property Holding, a.s.:

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti IRE Hron Property Holding, a.s. („Spoločnosť“) k 31. decembru 2013, ku ktorej sme dňa 31. marca 2014 vydali správu nezávislého audítora a v ktorej sme vyjadrili svoj nepodmienенý názor v nasledujúcom znení:

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti IRE Hron Property Holding, a.s. k 31. decembru 2013 a výsledok jej hospodárenia za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.

V zmysle zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov sme tiež overili, či informácie, ktoré sú predmetom účtovníctva a sú uvedené vo výročnej správe Spoločnosti k 31. decembru 2013, sú v súlade s vyššie uvedenou overenou účtovnou závierkou.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu Spoločnosti za výročnú správu

Štatutárny orgán Spoločnosti je zodpovedný za vyhotovenie, správnosť a úplnosť výročnej správy v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.

Zodpovednosť audítora za overenie súladu výročnej správy s účtovnou závierkou

Našou zodpovednosťou je na základe overenia vyjadriť názor na to, či informácie vo výročnej správe, ktoré sú predmetom účtovníctva, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s účtovnou závierkou Spoločnosti. Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať overenie tak, aby sme získali primerané uistenie, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou.

Súčasťou overenia je uskutočnenie postupov overujúcich súlad tých údajov vo výročnej správe, ktoré sú predmetom účtovníctva, s účtovnou závierkou. Zvolené postupy závisia od rozhodnutia audítora, vrátane posúdenia rizika významných nesprávností vo výročnej správe, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy internú kontrolu relevantnú pre zostavenie a objektívnu prezentáciu výročnej správy, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však za účelom vyjadrenia názoru na účinnosť internej kontroly Spoločnosti. Údaje a informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré neboli získané z účtovnej závierky, sme neoverovali.

Sme presvedčení, že vykonané overenie je dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

*PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o., Námestie 1. mája 18, 815 32 Bratislava, Slovak Republic
T: +421 (0) 2 59350 111, F: +421 (0) 2 59350 222, www.pwc.com/sk*

The company's ID (IČO) No. 35739347.
Tax Identification No. of PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. (DIČ) 2020270021.
VAT Reg. No. of PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. (IČ DPH) SK2020270021.
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, pod vložkou č. 16611/B, oddiel: Sro.
The company is registered in the Commercial Register of Bratislava 1 District Court, ref. No. 16611/B, Section: Sro.



Názor

Podľa nášho názoru informácie, ktoré sú predmetom účtovníctva a sú uvedené vo výročnej správe Spoločnosti zostavenej za rok ukončený 31. decembra 2013, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s vyššie uvedenou účtovnou závierkou.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
Licencia SKAU č. 161



Ing. Eva Hupková, FCCA
Licencia SKAU č. 672

V Bratislave, dňa 31. marca 2014