

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

1. Račianska, 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. Račianska, spol. s r. o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 11. apríla 2006 a do Obchodného registra bola zapísaná 13. apríla 2006 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel s.r.o., vložka 40232/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 „Nové Slovany“ na pozemkoch vo vlastníctve spoločnosti a ich predaj formou Zmluvy o prevode vlastníctva vopred neznámym kupujúcim, po kolaudácii a zapísaní vlastníckeho práva Spoločnosti v katastri nehnuteľností.

3. Priemerný počet zamestnancov

Priemerný počet zamestnancov Spoločnosti v roku 2013 bol 0, v roku 2012 taktiež 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 Ing. Alfred Kitzwögerer	(do 30. septembra 2012)
Prokúra	Ing. Elena Filipová Ing. Marcela Kollárová	(do 30. septembra 2012)

2. Informácie o spoločníkoch účtovnej jednotky

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2013 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) Výhodiská 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 nehnuteľností určenej na predaj - ostatnej (nie priebežný transfer);
- účtovania obstarania nehnuteľností 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 nehnuteľností na predaj a následnej kolaudácii nehnuteľnosti sa konečný stav účtu 121 – Nedokončená výroba zaúčtuje 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 nehnuteľnosti 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 obstarávací 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) **Cudzía 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 a	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky b	Stav- by c	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí d	Pesto- vateľské celky trvalých porastov e	Základné stádo a ťažné zvieratá f	ostatný DHM g	Obsta- rávaný DHM h	Poskyt. predd. na DHM i	Spolu 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 a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky b	Stavby c	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí d	Pestovateľské celky trvalých porastov e	Základné stádo a ťažné zvieratá f	Ostatný DHM g	Obstarávaný DHM h	Poskyt. predd. na DHM i	Spolu 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 účtovnej triedy 0 – Dlhodobý majetok na účty účtovnej triedy 1 – Zásoby.

Spoločnosť vlastní nehnuteľnosti (pozemky) zapísané na LV 5022 v Katastrálnom území Bratislava Nové Mesto v obstarávacej cene vo výške 3 904 831 EUR a k 31. decembru 2013 ich vykazuje ako nehnuteľnosť na predaj:

- pozemok parc.č. 11487/3 ostatné plochy o výmere 2 322 m²
- pozemok parc.č. 11486/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 11 509 m²
- pozemok parc.č. 11487/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 449 m².

Na pozemky s parc.č. 11487/3, 11486/2 a 11487/4 bolo zriadené záložné právo v prospech Tatra banky, a.s. dňom 11.1.2007.

Na účte zásob nedokončenej výroby sú vo výške 6 145 318 EUR najmä náklady spojené s obstaraním a likvidáciou pôvodných stavieb 45,04 %, s predprojektovými prípravami, s dokumentáciou k územnému rozhodnutiu a s inžiniersko-geologickým prieskumom 13,86 % a so zaistením strážnej služby 0,71 %. Taktiež sú na účte zásob nedokončenej výroby úroky z bankového úveru a úveru od materskej a sesterských spoločností 40,39 % z celkových nákladov obstarania nehnuteľností určených na predaj. Na výstavbu nehnuteľností bolo vydané stavebné povolenie číslo ÚKaSP-2010/1245-ABA-SP a ÚKaSP-2008/1330/O-KHA-710.

Vzhľadom na vývoj na trhu nehnuteľností Spoločnosť vytvorila opravnú položku k majetku v roku 2008 vo výške 20% z celkovej sumy obstaraného majetku a to vo výške 872 208 EUR. V priebehu roka 2009 sa nerealizovali žiadne ďalšie stavebné práce na realizácii projektu.

Podľa znaleckého posudku zo dňa 19.02.2010 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola metódou polohovej diferenciácie stanovená všeobecná hodnota pozemku ocenená znalcom na sumu 7 270 000 EUR. Spoločnosť účtovala v roku 2009 opravnú položku vo výške 266 399 EUR, netto hodnota dlhodobého majetku sa znížila na 7 545 337 EUR. Opravná položka k obstarávanému dlhodobému majetku je tvorená v prípade ak je jeho obstarávacía cena, vrátane ceny pozemku, vyššia ako všeobecná hodnota nehnuteľnosti podľa posudku znalca.

Podľa znaleckého posudku zo dňa 13.08.2010 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola metódou polohovej diferenciácie stanovená všeobecná hodnota pozemku ocenená znalcom na sumu 8 760 000 EUR (613 EUR/m²). Spoločnosť rozpustila v roku 2010 opravnú položku vo výške 1 058 551 EUR, netto hodnota dlhodobého majetku je 8 932 689 EUR (626 EUR/m²).

Podľa znaleckého posudku zo dňa 29.11.2011 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola metódou polohovej diferenciácie stanovená všeobecná hodnota pozemku ocenená znalcom na sumu 8 760 000 EUR (613 EUR/m²). Spoločnosť účtovala v roku 2011 opravnú položku k zásobám vo výške 523 679 EUR, netto hodnota zásob sa znížila na 8 760 000 EUR (613 EUR/m²).

Podľa znaleckého posudku zo dňa 11.12.2013 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola metódou polohovej diferenciácie stanovená všeobecná hodnota pozemku ocenená znalcom na sumu 9 200 000 EUR (644 EUR/m²). Spoločnosť účtovala v roku 2013 o dotvorení opravnej položky k zásobám vo výške 246 414 EUR, netto hodnota zásob sa znížila na 9 200 000 EUR (644 EUR/m²).

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

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Materiál					
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	603 735	246 414			850 149
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Nehnutelnosť na predaj					
Poskytnuté preddavky na zásoby					
Zásoby spolu	603 735	246 414			850 149

Nehnutelnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie	339 948
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	10 050 149
Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	3 904 831
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	

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	402		402
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	641		641
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 043		1 043

Z celkovej sumy pohľadávok v hodnote 1 043 EUR predstavuje pohľadávka z obchodného styku vo výške 402 EUR, daňová pohľadávka z nadmerného odpočtu DPH vo výške 581 EUR a zo zníženia dane z nehnuteľností vo výške 60 EUR.

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	1 043	1 067
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 043	1 067
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu		

Dňa 20.12.2006 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. 2337/2006 do výšky 4 979 088 EUR a každej ďalšej zmluvy o úvere s najvyššou hodnotou vo výške 51 782 513 EUR.

Realizácia záložného práva nastane v prípade nesplatenia splátkového úveru v termíne splatnosti. V takom prípade je Záložný veriteľ oprávnený požiadať odberateľov, aby pohľadávky na zaplatenie uhradili v prospech účtu určeného záložným veriteľom.

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 vid' F.4).

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	37	38
Bežné bankové účty	36 789	41 070
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	36 826	41 108

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie

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

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:	3 000	2 500	2 575	425	2 500
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>3 000</i>	<i>2 500</i>	<i>2 575</i>	<i>425</i>	<i>2 500</i>
Audit spoločnosti	1 500	1 200	1 200		1 200
Príprava daň.priznania	500	500	500		500
Príprava účtovnej závierky	1 000	800	575	425	800

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:	3 050	3 000	2 736	314	3 000
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>3 050</i>	<i>3 000</i>	<i>2 736</i>		<i>3 000</i>
Audit spoločnosti	1 550	1 500	1 550		1 500
Príprava daň.priznania		500			500
Príprava účtovnej závierky	1 500	1 000	1 186	314	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
Príprava daňového priznania pre daň z príjmov PO	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	917	
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	6 593 210	5 194 323
Krátkodobé záväzky spolu	6 594 127	5 194 323
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	210 000	1 260 000
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu	210 000	1 260 000

Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka predstavujú predovšetkým úroky z pôžičky od materskej spoločnosti vo výške 1 009 002 EUR a istina pôžičky od materskej spoločnosti Wien-Süd Holding Beteiligungsges.mbH v sume 5 294 270 EUR splatné do 31.12.2014.

Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka tvorí aj pôžička od sesterských spoločností vo výške 270 000 EUR a k nej prislúchajúci úrok vo výške 18 855 EUR a záväzky z obchodného styku vo výške 2 000 EUR.

Jediným zdrojom splácania záväzkov z prijatých úverov a pôžičiek a prevádzkových nákladov budú tržby z predaja bytových a nebytových priestorov a k nim patriacim pozemkov 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 6 804 127 EUR a brutto majetok Spoločnosti je vykázaný vo výške 10 088 018 EUR.

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

4. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery					
Krátkodobé bankové úvery					
Bankový úver	EUR	3,5	28.2.2014	3 030 000	3 030 000

Splátkový úver bol Spoločnosti (Dlžník) poskytnutý Tatra bankou, a.s. (Veriteľ) na refinancovanie nákladov spojených s kúpou pozemkov. Tento úver sa reklasifikoval od 01.07.2009 na dlhodobý, ktorého splatnosť je do 28.02.2014. Zo strany Spoločnosti sú vedené rokovania s Veriteľom o prolongácii úveru.

Úver je zabezpečený Zmluvou o záložnom práve k nehnuteľnému majetku a Zmluvou o záložnom práve k pohľadávkam (bližšie vid' E.3). Na posilnenie celkovej pohľadávky Veriteľa bola vystavená bianko zmenka. Na použitie bianko zmenky bola uzatvorená zmluva o použití zmenky. Zmenku možno použiť v prípade, ak sa dlžník dostane do omeškania s platením Zabezpečovacej pohľadávky o viac ako 10 dní. Ak sa dlžník dostane do omeškania s platením Zabezpečovacej pohľadávky o viac ako 10 dní, je veriteľ oprávnený dopísať na bianko zmenku:

- zmenkovú sumu vo výške rovnajúcej sa maximálne výške nezabezpečenej pohľadávky,
- menu zmenkovej sumy, pričom veriteľ vyplní ako menu zmenkovej sumy menu, v akej má byť Zabezpečovacia pohľadávka zaplatená,
- dátum splatnosti, ktorý bude desiaty deň omeškania sa dlžníka alebo akýkoľvek neskorší deň.

V decembri 2012 došlo k čiastočnej splátke úveru vo výške 1 200 000 EUR.

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		250 000
Wien-Süd Holding	EUR	4	13.7.2014		800 000
Wien-Süd Holding	EUR	4	28.1.2015	210 000	210 000
Krátkodobé pôžičky					
Wien-Süd Holding	EUR	4	31.12.2014	2 000 000	2 000 000
Wien-Süd Holding	EUR	4	31.12.2014	200 000	200 000
Wien-Süd Holding	EUR	4	31.12.2014	230 000	230 000
Wien-Süd Holding	EUR	4	31.12.2014	252 270	252 270
Wien-Süd Holding	EUR	4	31.12.2014	110 000	110 000
Wien-Süd Holding	EUR	4	4.2.2014	250 000	
Wien-Süd Holding	EUR	4	13.7.2014	800 000	
I. Brečtanová, s.r.o.	EUR	4	31.12.2014		1 452 000
Wien-Süd Holding	EUR	4	31.12.2014	1 452 000	
I. Staromestská, s.r.o.	EUR	4	31.12.2014	150 000	150 000
W-S International Consulting, s.r.o.	EUR	4	31.12.2014	120 000	

G. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**1. Zmena stavu zásob vlastnej výroby**

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát je zvýšenie 93 533 EUR (v roku 2012 zvýšenie 346 466 EUR). Vychádzajúc zo súvahových položiek predstavuje zvýšenie o aktiváciu nákladov v sume 339 947 EUR a následné zníženie o tvorbu opravnej položky vo výške 246 414 EUR (v roku 2012 zvýšenie o aktiváciu nákladov v sume 346 466 EUR), ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
a	b	c	d	e	f	
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	5 295 169	5 201 636	4 855 170	93 533	346 466	
Výrobky						
Zvieratá						
Spolu	5 295 169	5 201 636	4 855 170	93 533	346 466	
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	93 533	346 466	

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:	93 533	346 466
Úroky z bankových úverov	111 323	163 231
Úroky z pôžičiek	228 242	176 924
Oprava plota	382	6 311
Tvorba opravnej položky k nedokončenej výrobe	- 246 414	
Projektové služby a prenájom pozemku		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:		
Vrátenie preplatku na poistnom		
Finančné výnosy, z toho:	3	8
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>		
Úroky	3	8

H. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH**1. Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady**

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:	9 887	23 300
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>1 200</i>	<i>1 600</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	1 200	1 600
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>8 687</i>	<i>21 700</i>
Účtovné služby	4 071	4 832
Daňové poradenstvo	500	500
Nájomné		864
Právne poradenstvo	126	
Upratovacie práce, údržba pozemku	3 516	7 996
Preklady		400
Oprava plota	382	6 311
Ostatné	92	797
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	920	1 911
Daň z nehnuteľnosti	920	1 113
Poistenie zodpovednosti za škodu		798
Finančné náklady, z toho:	342 805	343 817
<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>342 805</i>	<i>343 290</i>
Úroky z bankového úveru	111 323	163 231
Úroky z pôžičiek	228 242	176 924
Bankové poplatky	3 240	3 135

I. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**Ostatné finančné povinnosti**

Projekt „Nové Slováky“ s 3 obytnými objektmi spolu so 188 bytmi plánovala Spoločnosť uskutočniť v dvoch etapách. Začiatok I. Etapy bol plánovaný na 3. kvartál 2009 s predpokladaným ukončením v I. kvartáli 2011. Začiatok II. Etapy bol plánovaný na 2. kvartál 2011 a predpokladané ukončenie bolo plánované v 4. kvartáli 2012. Kúpa pozemku bola financovaná z pôžičky od Tatra banky (4.979.088 EUR). Náklady spojené s prípravou projektu, prevádzkové náklady a úroky z úveru sú financované z pôžičky od materskej spoločnosti Wien-Süd Holding Beteiligungsges.mbH. 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.Staromestská, s.r.o.	08	6 000	6 016
I.Brečtanová, s.r.o.	08	28 801	1 460 372
W-S International Consulting, s.r.o.	08	122 071	
W-S International Consulting, s.r.o.	03		1 673

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-Süd Holding	08	1 680 543	162 535

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 konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
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	664				664
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	239 110				239 110
Neuhradená strata minulých rokov	-563 059			-22 035	-585 094
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-22 035	-260 077		+22 035	-260 077
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					
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	664				664
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	239 110			239 110	239 110
Neuhradená strata minulých rokov				-563 059	-563 059
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-563 059	-22 035		563 059	-22 035
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

Účtovný zisk za rok 2012 bol rozdelený takto:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	22 035
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	22 035
Iné	
Spolu	22 035

Spoločnosť plánuje dosahovať zisk až v období po skončení výstavby. Po kolaudácii objektu bude zápis vlastníckeho práva 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 nehnuteľnosti a nákladoch na predanú nehnuteľnosť.

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2013 strate vo výške 260 077 EUR rozhodne valné zhromaždenie.

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