

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Účtovná jednotka Team Nový Dom s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným so sídlom v Bratislave, Mýtna 42, 811 05. Založená bola dňa 21.01.2004 spoločenskou zmluvou vo forme notárskej zápisnice. Deň vzniku je 31.03.2004. IČO 35880503. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka č. 31170/B.

2. HLAVNÝ PREDMET ČINNOSTI

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je:

- sprostredkovanie predaja, kúpy a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť);
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájmom nehnuteľností;
- reklamná a inzertná činnosť v rozsahu voľnej živnosti;
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod);
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod);
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti;
- prevádzkovanie garáží a odstavných plôch pre motorové vozidlá (slúžiacich pre viac ako päť vozidiel patriacich iným osobám ako majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľností) bez poskytovania iných, než s tým súvisiacich základných služieb.
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej činnosti.

3. POČET ZAMESTNANCOV

Počet zamestnancov spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	2	1
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	2	2
počet vedúcich zamestnancov	1	1

4. INFORMÁCIA O NEOBMEDZENOM RUČENÍ

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

5. PRÁVNY 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.

B. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť nevstupuje do konsolidácie.

1. 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 D 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 súvahu 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

Spoločnosť neúčtovala o dlhodobom nehmotnom majetku.

b) 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.

c) Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť neeviduje dlhodobý finančný majetok.

d) Zásoby obstarané kúpou

Zásoby spoločnosti sú ocenené obstarávacími cenami, ktorých súčasťou je cena obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Náklady súvisiace s obstaraním predstavovali prepravné, clo, balné, a pod.

Spoločnosť účtuje o obstaraní a úbytku zásob podľa spôsobu A.

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

Spoločnosť neúčtuje o zákazkovej výrobe.

f) 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).

g) Krátkodobý finančný majetok

Peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.

h) 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.

i) 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.

j) Dlhopisy

Spoločnosti sa netýka.

k) 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 účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

l) 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.

m) Deriváty, majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

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

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

Spoločnosť účtuje pri prenajatom majetku (operatívny prenájom) nájomné súvisiace s bežným obdobím priamo do nákladov v zmysle časovej a vecnej súvislosti.

Spoločnosť účtuje o majetku prenajímanom na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci (finančný leasing) nasledovne:

- 13.4.2011 uzatvorená leasingová zmluva o leasingu osobného automobilu. Osobný automobil je vykázaný v majetku spoločnosti a je leasingovo odpisovaný 48 mesiacov. Úrok z leasingu je podľa splátkového kalendára zahrňovaný do nákladov.

o) Daň z príjmov

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

p) 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.

Dlhodobý hmotný majetok spoločnosť odpisuje metódou rovnomerného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku.

<i>Názov majetku</i>	<i>Doba odpisovania</i>	<i>Metóda odpisovania</i>
Stroje, prístroje, zariadenia	4 roky	Rovnomerné
Nehnuteľnosť	20 rokov	Rovnomerné
Inventár	6, 12 rokov	Rovnomerné
Dopravné prostriedky – osobný automobil	48 mesiacov	Leasingové

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 nevytvorila opravnú položku k zásobám.

b) Zásady pre tvorbu opravných položiek k pohľadávkam

Spoločnosť nevytvorila opravnú položku k pohľadávkam.

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.

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. 7 až 8.

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	Požiar, blesk, výchrica, rozbitie skla	12 700 000 EUR
	Vedľajšie náklady	635 000 EUR
	Zvýšené výdavky, technické zhodnotenie, ekologická ochrana	59 200 EUR
Príslušenstvo k budove	Krádež	14 800 EUR
Nehnutelné veci na pozemku		14 800 EUR
Spolu		13 423 800 EUR

*Presuny hmotného majetku v tabuľke na strane 6 je presun na účet zásob z dôvodu upresnenia štvorcových metrov.

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		497 225	42 862						540 087
Prírastky			1 738						1 738
Úbytky									
Presuny		-41 663*							-41 663*
Stav na konci účtovného obdobia		455 562	44 600						500 162
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		10 206	13 151						23 357
Prírastky		15 115	8 941						24 056
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		25 321	22 092						47 413
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia		487 019	29 711						516 730
Stav na konci účtovného obdobia		430 241	22 508						452 749

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		0	25 528						25 528
Prírastky		497 225	17 334						514 559
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		497 225	42 862						540 087
Oprávk									
Stav na začiatku účtovného obdobia		0	6 715						6 715
Prírastky		10 206	6 436						16 642
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		10 206	13 151						23 357
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia		0	18 813						18 813
Stav na konci účtovného obdobia		487 019	29 711						516 730

2. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK (Súvaha r. 021)**a) Pohyb obstarávacích cien, oprávok a opravných položiek**

Spoločnosti sa netýka.

3. ÚDAJE O ZÁSOBÁCH (Súvaha r. 031)**a) Prehľad o opravných položkách k zásobám (podľa jednotlivých položiek súvahy)**

Spoločnosť netvorila opravné položky k zásobám.

b) Informácie o nehnuteľnosti určenej na predaj

<i>Nehuteľnosť na predaj</i>	<i>Hodnota</i>
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie	42 536
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	16 101 720

Na nehnuteľnosť je zriadené záložné právo v prospech IMMO-BANK Aktiengesellschaft Wien.

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

Spoločnosť o zákazkovej výrobe neúčtuje.

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

Spoločnosti sa netýka.

b) Veková štruktúra pohľadávok

<i>Názov položky</i> <i>a</i>	<i>V lehote splatnosti</i> <i>b</i>	<i>Po lehote splatnosti</i> <i>c</i>	<i>Pohľadávky spolu</i> <i>d</i>
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	33	1 829	1 862
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	8 777		8 777
Iné pohľadávky	154		154
Krátkodobé pohľadávky spolu	8 964	1 829	10 793

c) Pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosti sa netýka.

d) Odložená daňová pohľadávka

Pozri časť I. bod 2.

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

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Pokladnica, ceniny	1 077	
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	201 760	5 804 311
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	202 837	5 804 311

b) Štruktúra krátkodobého finančného majetku

Spoločnosti sa netýka.

c) Prehľad o opravných položkách

Spoločnosti sa netýka.

d) Krátkodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo.

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**

<i>Opis položky časového rozlíšenia</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	5 354	5 368
Povinné zmluvné poistenie automobilu	46	46
Havarijné poistenie automobilu	185	185
Nájom nebytových priestorov	1 504	1504
Internet	0	313
Iné poistenie	3 351	3298
Iné	268	22
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0

8. ÚDAJE O MAJETKU PRENAJATÉHO FORMOU FINANČNÉHO PRENÁJMU

Spoločnosti sa netýka.

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 600 000 EUR. Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom nasledovnými spoločnosťami:

- | | |
|--|-------------|
| 1. „Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft | 252 000 EUR |
| 2. Familienwohnbau gemeinnützige Bau – und Siedlungsgesellschaft | 252 000 EUR |
| 3. IMMO-WOHNBAU Servis und Beteiligungsgesellschaft G.m.b.H | 96 000 EUR |

Celé základné imanie je splatené.

b) Pohyby vo vlastnom imaní

Pohyby vo vlastnom imaní sú uvedené v časti O.

c) Vysporiadanie straty za minulé účtovné obdobie

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	1 450 144
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	1 450 144
Iné	
Spolu	1 450 144

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

Spoločnosti sa netýka.

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:	392 593	63 465	392 593	0	63 465
Ekonomické poradenstvo	5 319	5 400	5 319	0	5 400
Audit	4 000	4 000	4 000	0	4 000
Nevyčerpané dovolenky a odvody	5 100	4 015	5 100	0	4 015
Nehnutelnosť na predaj	378 174	50 000	378 174	0	50 000
Vodné, stočné – správa nehnuteľnosti	0	50	0	0	50

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:	11 958	392 593	11 958	0	392 593
Ekonomické poradenstvo	5 040	5 319	5 040	0	5 319
Audit	3 320	4 000	3 320	0	4 000
Nevyčerpané dovolenky a odvody	3 598	5 100	3 598	0	5 100
Nehnutelnosť na predaj	0	378 174	0	0	378 174

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 ZÁVÄZKOV (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	9 771	7 994
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	9 771	7 994
Krátkodobé záväzky spolu	51 725	2 336 963
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	51 476	2 079 387
Záväzky po lehote splatnosti	249	257 576

b) Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosti sa netýka.

c) Odložený daňový záväzok

Pozri časť I bod 2.

d) Tvorba a čerpanie sociálneho fondu

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Začiatkový stav sociálneho fondu	2 675	2 083
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	551	591
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	551	591
Čerpanie sociálneho fondu		
Konečný zostatok sociálneho fondu	3 226	2 675

e) Vydané dlhopisy

Spoločnosti sa netýka.

4. ÚDAJE O BANKOVÝCH ÚVEROCH A VÝPOMOCIACH (Súvaha r. 117 a r. 118)**a) Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach**

<i>Názov položky</i>	<i>Mena</i>	<i>Úrok p. a. v %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie</i>	<i>Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>
Krátkodobé bankové úvery						
Úver IMMO Bank	EUR	3,282	30.06.2014	10 672 340	10 672 340	19 257 343

b) Zabezpečenie jednotlivých úverov

- zmluvy o ručení, kde postavenie ručiteľov majú – „Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Familienwohnbau gemeinnützige Bau - und Siedlungsgesellschaft a IMMO-WOHNBAU Servis und Beteiligungsgesellschaft G.m.b.H..
- Zmluva o záložnom práve k nehnuteľnostiam vzťahujúcim sa na nehnuteľný majetok zapísaný na listoch vlastníctva č. 2416 a 7985

5. ÚDAJE O ÚČTOCH ČASOVÉHO ROZLIŠENIA NA STRANE PASÍV (Súvaha r. 121)**a) Popis významných položiek časového rozlíšenia**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	7 156	0
Zálohové predpisy za správu a služby za 01/2014	7 156	0

6. DERIVÁTY**a) Významné položky derivátov a vplyv ich precenenia**

Spoločnosti sa netýka.

b) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Spoločnosti sa netýka.

7. ÚDAJE O MAJETKU PRENAJATÉHO FORMOU FINANČNÉHO PRENÁJMU

Suma dohodnutých platieb k 31.12.2013 podľa doby splatnosti

Názov položky <i>a</i>	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane <i>b</i>	od jedného roka do piatich rokov vrátane <i>c</i>	viac ako päť rokov <i>d</i>	do jedného roka vrátane <i>e</i>	od jedného roka do piatich rokov vrátane <i>f</i>	viac ako päť rokov <i>g</i>
Istina	4 212	1 107	0	3 889	5 319	0
Finančný náklad	274	15	0	597	289	0
Spolu	4 486	1 122	0	4 486	5 608	0

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 6 177 710 EUR za rok 2013 a 1 988 437 EUR za rok 2012. Ich rozdelenie podľa oblastí odbytu a typu je nasledovné:

Oblasť odbytu <i>a</i>	Predaná nehnuteľnosť		Služby	
	Bežné účtovné obdobie <i>b</i>	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie <i>c</i>	Bežné účtovné obdobie <i>d</i>	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie <i>e</i>
Tuzemsko	6 101 825	1 988 437	75 885	0
Spolu	6 101 825	1 988 437	75 885	0

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)

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Významné položky pri aktivácii nákladov:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	56	593
Poistné plnenie	0	318
Ostatné	56	275
Finančné výnosy, z toho:	399	10 640
Výnosové úroky	399	10 640
Mimoriadne výnosy:	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		
Tržby z predaja služieb	75 885	
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	6 101 825	1 988 437
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	56	275
Čistý obrat celkom	6 177 766	1 988 712

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:	5 529	4 693
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	5 529	4 693
iné uistovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	231 704	165 558
Opravy a udržovanie	11 370	1 761
Telefóny	3 374	3 033
Právne služby	1 240	4 551
Ekonomické poradenstvo	29 176	16 754
Prenájom priestorov	6 015	11 819
Reklama, marketing	36 974	63 215
Strážna služba	42 694	0
Ostatné služby	89 313	64 425
Upratovacie služby	6 854	0
Údržba zelene	4 694	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	5 226 431	1 843 597
Spotreba materiálu a energie	85 814	36 419
Osobné náklady	125 167	125 751
Dane a poplatky	15 233	5 467
Odpisy	24 056	16 642
Predané objekty	4 956 806	1 652 145
Ostatné	19 355	7 173
Finančné náklady, z toho:	346 204	604 256
Nákladové úroky	345 183	602 907
Bankové poplatky	1 021	1 344
Kurzové straty	0	5
Mimoriadne náklady:	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:	373 296	x	x	-618 434	x	x
teoretická daň	x	85 858	23%	x	-117 502	19%
Daňovo neuznané náklady	24 293	5 587	23%	13 199	2 508	19%
Výnosy nepodliehajúce dani	-156	-36	23%	-10 190	-1 936	19%
Vplyv nevykázanaj odloženej daňovej pohľadávky	0	0	23%	0	0	19%
Umorenie daňovej straty	-397 433	-91 409	23%	0	0	19%
Zmeny sadzby dane	0	0	23%	0	0	19%
Iné	0	0	23%	0	0	19%
Spolu	0	0	23%	-615 425	-116 930	19%
Splatná daň z príjmov	x	30	23%	x	2 041	19%
Odložená daň z príjmov	x	0	23%	x	0	19%
Celková daň z príjmov	x	30	23%	x	2 041	19%

2. ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLADÁVKA ALEBO ZÁVÄZOK

Spoločnosti sa netýka.

J. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosti sa netýka.

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

Spoločnosti sa netýka.

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

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 konci účtovného obdobia <i>f</i>
	Stav na začiatku účtovného obdobia <i>b</i>	Prírastky <i>c</i>	Úbytky <i>d</i>	Presuny <i>e</i>	
Základné imanie	600 000				600 000
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, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	1 835				1 835
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov	-1 450 144			-620 475	-2 070 619
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-620 475	373 267		620 475	373 267
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

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	600 000				600 000
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, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	1 835				1 835
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov	-825 768			-624 377	-1 450 144
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-624 377	-620 475		624 377	-620 475
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

P. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV PRI POUŽITÍ NEPRIAMEJ METÓDY

Spoločnosti nevyplýva povinnosť zostavenia výkazu cash flow.