

POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31.12.2013

v ☐ - eurocentoch☒ - celých eurách

Za obdobie od

mesiac

0 1

rok

2 0 1 3

do

mesiac

1 2

rok

2 0 1 3

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od

0 1

2 0 1 2

do

1 2

2 0 1 2

Dátum vzniku účtovnej jednotky

0 2

1 2

2 0 0 6

Účtovná závierka

Účtovná závierka

☒

- riadna

☐

- mimoriadna

☐

- priebežná

☒

- zostavená

☐

- schválená

IČO

3 6 7 0 6 0 6 0

DIČ

2 0 2 2 2 8 4 1 4 3

Kód SK NACE

6 8 . 2 0 . 0

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

D C A p a r k , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

H o d ž o v o n á m e s t i e

Číslo

3

PSČ

8 1 1 0 6

Názov obce

B r a t i s l a v a

Číslo telefónu

0 2 / 5 9 1 9 1 9 4 5

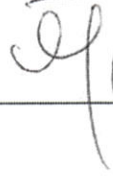
Číslo faxu

0 2 / 5 9 1 9 8 0 3 8

E-mailová adresa

Zostavené dňa:
28.02.2014Podpisový záznam
osoby zodpovednej za
vedenie účtovníctva:Podpisový záznam osoby
zodpovednej za zostavenie
účtovnej závierky:Podpisový záznam člena
štatutárneho orgánu účtovnej
jednotky alebo fyzickej
osoby, ktorá je účtovnou
jednotkou:

Schválené dňa:

DCA park, a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu individuálnych účtovných poznámok, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak). Čísla uvedené za položkou v zátvorkách alebo v stĺpcoch sú odvolávky na riadok alebo stĺpec príslušného výkazu (súvaha alebo výkaz ziskov a strát).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	DCA park., a.s. („spoločnosť“) Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
Dátum založenia	9. októbra 2006
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	2. decembra 2006
Hospodárska činnosť	– Nadobúdanie nehnuteľnosti vrátane príslušenstva, – prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností – obstaráateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností, – sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť), – predaj nehnuteľností, – prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností, – správa nehnuteľností – obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností.

2. Zamestnanci

Názov položky	2013	2012
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
z toho: vedúci zamestnanci	-	-

3. Neobmedzené ručenie

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

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2013 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2012

Účtovnú závierku spoločnosti za rok 2012 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 27. júna 2013.

6. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
Predstavenstvo	predseda	Ing. Martin Medveď
	člen	JUDr. Andrea Tarkuličová
	člen	Ing. Marek Ölveczky
Dozorná rada		Ing. Miloslav Mlynár
		Ing. Martin Ďuriančík
		Mgr. Marek Prokopec

DCA park, a. s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

7. Štruktúra akcionárov a ich podiel na základnom imaní

Akcionári	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %
	v eurách	v %		
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., ktorá koná v mene špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Realitný fond o.p.f. („realitný fond“)	4 700 000	100	100	100
Spolu	4 700 000	100	100	100

8. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť nebola zahrnutá do konsolidačného celku. Konečným vlastníkom spoločnosti sú všetci podielníci špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Realitný Fond o.p.f., na účet ktorých koná a teda ako vlastník v súlade so zák. č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení vystupuje Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. Špeciálny podielový fond nemá povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku podľa zákona č. 431/2002 o účtovníctve, v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“). 100 % vlastníkom spoločnosti Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. je Tatra banka, a.s.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka za rok 2012 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti, ktorej predpokladom je aj pokračovanie financovania spoločnosti zo strany jediného akcionára, čo spoločnosť aj očakáva.
3. Účtovníctvo sa 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.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť (pozri aj pozn. II.10a).
8. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi alebo reprodukčnou obstarávacou cenou, ak sú vlastné náklady vyššie ako reprodukčná obstarávacia cena tohto majetku. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť. Reprodukčná obstarávacia cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- c) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- d) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reprodukčnou obstarávacou cenou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- e) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

- f) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- g) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- h) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- i) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- j) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- k) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- l) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 23 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- m) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 22 %.

Spoločnosť v zmysle interných predpisov bude o odloženej daňovej pohľadávke účtovať len v tom prípade, keď sa predpokladá dosiahnutie dostatočného zdaniteľného základu, a v takej výške, v akej sa predpokladá dosiahnutie zdaniteľného základu dane v období, kedy dôjde k zániku dočasných odpočítateľných rozdielov. Pokiaľ je odložená daňová pohľadávka vyššia ako odložený daňový záväzok, spoločnosť neúčtuje o odloženej dani.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť. Rezervy sa tvoria aj na predpokladanú výšku pohľadávky súvisiacej s vyúčtovaním prevádzkových nákladov jednotlivým nájomníkom za obdobie, za ktoré sa zostavuje účtovná závierka. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
 - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
 - k dlhodobému hmotnému majetku v prípade prechodného zníženia trhovej ceny majetku vo vzťahu k cene obstarania;

Stanovenie hodnoty investícií do nehnuteľností

Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe dvoch znaleckých posudkov (vypočítanej ako aritmetický priemer), spracovaných nezávislými externými znalcami. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. V prípade že odhadovaná reálna hodnota nehnuteľnosti je vyššia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, vzniknutý pozitívny rozdiel sa neúčtuje.

Znalecké posudky sú stanovené výnosovou metódou. Aj napriek zvýšenému počtu transakcií v roku 2013 si príprava odhadu reálnej hodnoty nehnuteľnosti vyžaduje určitý stupeň úsudku. Existuje riziko, že budúce dopady prípadného predaja nehnuteľností na hodnotu podielu v realitnej spoločnosti sa môžu líšiť od vykázaného ocenenia.

Vzhľadom k aktuálnemu vývoju na trhu s nehnuteľnosťami a v snahe o čo najvernejšie zobrazenie hodnoty nehnuteľností v účtovníctve boli k dátumu 31. októbra 2013 vypracované nezávislé znalecké posudky na zistenie trhovej hodnoty nehnuteľností (pozemky, nehnuteľnosti). Reálna hodnota bola stanovená ako priemer hodnôt stanovených týmito znaleckými posudkami. Na základe porovnania výšky rozdielu medzi týmto priemerom hodnôt a aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve, spoločnosti nevznikla povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku. V období do 31. decembra 2013 nedošlo k významným zmenám v hodnotách, ktoré majú vplyv na tento odhad.

Účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2013 a stanovenie hodnoty investícií do nehnuteľnosti vychádza z aktuálnych najlepších odhadov a vedenie spoločnosti je presvedčené, že predstavujú pravdivý a objektívny pohľad na finančné výsledky a finančnú situáciu spoločnosti s použitím všetkých relevantných a dostupných informácií k dátumu zostavenia účtovnej závierky.

Opravné položky k pohľadávkam

Spoločnosť tvorí opravné položky k pohľadávkam, pri ktorých je opodstatnené predpokladať, že ich dlžník úplne alebo čiastočne nezaplatí. Opravné položky sú tvorené voči pohľadávkam, ktoré sú 60 dní po splatnosti a k pohľadávkam voči nájomníkom s nízkou platobnou schopnosťou. Tvorba opravných položiek sa riadi internou smernicou a je nasledovná:

Kritéria	Opravná položka v %
Po splatnosti do 60 dní	-
Po splatnosti viac ako 60 dní	100
Pochybné a sporné pohľadávky	100
Pohľadávky voči rizikovým odberateľom	100

Daňovo uznateľné opravné položky vytvára spoločnosť podľa § 20 zákona o dani z príjmu.

• Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú zrýchlené. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

<i>Druh majetku</i>	<i>Životnosť</i>	<i>Koeficient v prvom roku odpisovania</i>	<i>Koeficient v ďalších rokoch</i>
Oceniteľné práva	5 rokov	6	5
Budovy a stavby	20 rokov	21	20

11. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

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.

DCA park, a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (r. 003 a 011 súvahy)

1.1. Pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

31. december 2013

	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
	004	005	006	007	008	009	010	003
Riadok súvahy								
Prvotné ocenenie								
K 1. januára 2013	-	-	98 154	-	-	-	-	98 154
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	-	98 154	-	-	-	-	98 154
Oprávky								
K 1. januára 2013	-	-	98 154	-	-	-	-	98 154
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	-	98 154	-	-	-	-	98 154
Opravná položka								
K 1. januára 2013	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
K 1. januára 2013	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	-	-	-	-	-	-	-

DCA park, a. s.

Poznámky k účtovným výkazom

k 31. decembru 2013

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2012

	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
	004	005	006	007	008	009	010	003
Riadok súvahy								
Prvotné ocenenie								
K 1. januára 2012	-	-	98 154	-	-	-	-	98 154
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	-	-	98 154	-	-	-	-	98 154
Oprávky								
K 1. januára 2012	-	-	98 154	-	-	-	-	98 154
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	-	-	98 154	-	-	-	-	98 154
Opravná položka								
K 1. januára 2012	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
K 1. januára 2012	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	-	-	-	-	-	-	-	-

DCA park, a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1.2. Pohyby na účtoch dlhodobého hmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

31. december 2013

	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
<i>Riadok súvahy</i>	012	013	014	015	016	017	018	019	011
Prvotné ocenenie	751 384	9 827 824	-	-	-	-	-	-	10 579 208
K 1. januára 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	751 384	9 827 824	-	-	-	-	-	-	10 579 208
Oprávky	-	3 929 374	-	-	-	-	-	-	3 929 374
K 1. januára 2013	-	737 314	-	-	-	-	-	-	737 314
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	4 666 688	-	-	-	-	-	-	4 666 688
Opravná položka	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 1. januára 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota	751 384	5 898 450	-	-	-	-	-	-	6 649 834
K 1. januára 2013	751 384	5 161 136	-	-	-	-	-	-	5 912 520
K 31. decembru 2013	751 384	5 161 136	-	-	-	-	-	-	5 912 520

DCA park, a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2012

	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
	012	013	014	015	016	017	018	019	011
Riadok súvahy									
Prvotné ocenenie									
K 1. januára 2012	751 384	9 827 824	-	-	-	-	-	-	10 579 208
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	751 384	9 827 824	-	-	-	-	-	-	10 579 208
Oprávky									
K 1. januára 2012	-	3 142 906	-	-	-	-	-	-	3 142 906
Prírastky	-	786 468	-	-	-	-	-	-	786 468
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	-	3 929 374	-	-	-	-	-	-	3 929 374
Opravná položka									
K 1. januára 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota									
K 1. januára 2012	751 384	6 684 918	-	-	-	-	-	-	7 436 302
K 31. decembru 2012	751 384	5 898 450	-	-	-	-	-	-	6 649 834

DCA park, a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1.3. Opravná položka k nadobudnutému majetku (účet 097)

Riadok 020	Stav k 1. 1. 2013	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2013
Opravná položka k nadobudnutému majetku	-	-	-	-	-
Oprávky k opravnej položke k nadobudnutému majetku	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota	-	-	-	-	-

Spoločnosť je vlastníkom priemyselného objektu v Ilave (montážna hala, vrátnica, čerpacia stanica požiarnej vody), ktoré prenajíma spoločnosti Halla Climate Control Slovakia, s.r.o.

Hodnota dlhodobého hmotného majetku stanovená nezávislými externými znalcami (pozri Čl.II, poznámka 10a účtovnej závierky) k 31. októbru 2013 predstavuje sumu 11 364 378 (31. decembra 2012: 11 576 140), t.j. spoločnosti nevznikla povinnosť účtovať o opravnej položke k dlhodobému hmotnému majetku.

1.4. Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Predmet poistenia	Druh poistenia	Výška poistenia (zostatková hodnota poisteného majetku)		Názov a sídlo poisťovne
		2013	2012	
Budovy	proti všetkým nebezpečenstvám podľa prílohy náklady na odpratanie zvyškov po PU	12 405 087	12 405 087	UNIQA poisťovňa, a.s. Lazarecká 15,820 07 Bratislava

Dlhodobý majetok – nehnuteľnosť vo vlastníctve spoločnosti DCA park, a.s. je poistený majiteľom nehnuteľnosti v poisťovni – UNIQA poisťovňa, a.s.

1.5. Záložné právo a obmedzene disponovania s dlhodobým nehmotným a hmotným majetkom

Spoločnosť neeviduje záložné právo na majetok vo vlastníctve spoločnosti.

1.6. Majetok vo vlastníctve iných subjektov

Spoločnosť neeviduje majetok vo vlastníctve iných subjektov.

1.7. Goodwill

Spoločnosť neúčtuje o goodwill.

1.8. Výskumná a vývojová činnosť

Spoločnosť neúčtuje o výskumnej a vývojovej činnosti.

2. Dlhodobý finančný majetok (r. 021 súvahy)

Spoločnosť neeviduje v účtovníctve dlhodobý finančný majetok.

3. Zásoby (r. 031 súvahy)

Spoločnosť neeviduje v účtovníctve zásoby.

DCA park, a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

4. Pohľadávky (r. 038 a 046 súvahy)

4.1. Veková štruktúra pohľadávok

31. december 2013

<i>Položka</i>	<i>Splatnosť</i>		<i>Celkom</i>
	<i>v lehote splatnosti</i>	<i>po lehote splatnosti</i>	
Dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Spolu dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku (r. 047)	94 497	-	94 497
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 049)	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (r. 050)	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (r. 051)	-	-	-
Sociálne poistenie (r. 052)	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie (r. 053)	-	-	-
Iné pohľadávky (r. 054)	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	94 497	-	94 497

31. december 2012

<i>Položka</i>	<i>Splatnosť</i>		<i>Celkom</i>
	<i>v lehote splatnosti</i>	<i>po lehote splatnosti</i>	
Dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Spolu dlhodobé pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku (r. 047)	92 945	-	92 945
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 049)	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (r. 050)	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (r. 051)	-	-	-
Sociálne poistenie (r. 052)	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie (r. 053)	-	-	-
Iné pohľadávky (r. 054)	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	92 945	-	92 945

4.2. Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Položka</i>	2013	2012
Krátkodobé pohľadávky		
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	94 497	92 945
Spolu krátkodobé pohľadávky	94 497	92 945
Dlhodobé pohľadávky		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Spolu dlhodobé pohľadávky	-	-

4.3. Opravné položky k pohľadávkam

Spoločnosť v zmysle interných smerníc tvorí opravné položky ku všetkým pohľadávkam, pri ktorých je opodstatnené predpokladať, že ich dlžník úplne alebo čiastočne nezaplatí. Opravné položku sú tvorené voči pohľadávkam, ktoré sú 60 dní po splatnosti a k pohľadávkam voči nájomníkom s nízkou platobnou schopnosťou.

K 31. decembru 2013 nebol dôvod na vytvorenie žiadnej opravnej položky k pohľadávkam.

4.4. Zabezpečenie pohľadávok

Spoločnosť neeviduje žiadne pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

DCA park, a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

4.5. Záložné právo a obmedzené nakladanie s pohľadávkami

Spoločnosť nezriadila záložné právo na žiadne pohľadávky.

5. Finančné účty (r. 055 súvahy)

5.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

<i>Položka</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Peňažné prostriedky		
Pokladnica, ceniny	-	-
Bankové účty bežné	202 870	819 167
Bankové účty termínované	1 000 000	-
Peniaze na ceste	-	-
Spolu	1 202 870	819 167

Spoločnosť neeviduje v účtovníctve krátkodobý finančný majetok, t.j. ani netvorí opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku, nemá zriadené záložné právo alebo obmedzené disponovanie s krátkodobým finančným majetkom ani nevlastní finančný majetok týkajúci sa spriaznených osôb. Peňažné prostriedky sú uložené na bankových účtoch vedených v Tatra banke, a.s.

6. Časové rozlíšenie (r. 061 súvahy)

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	<i>31. december 2013</i>	<i>31. december 2012</i>
Náklady budúcich období dlhodobé	062	-	-
Náklady budúcich období krátkodobé	063	2 268	1 998
z toho: náklady na poistenie		1 998	1 998
náklady na znalecké posudky		270	-
Príjmy budúcich období dlhodobé	064	-	-
Príjmy budúcich období krátkodobé	065	-	-
Spolu	061	2 268	1 998

7. Pohľadávky z finančného prenájmu (u prenajímateľa)

Spoločnosť neučtuje o pohľadávkach z finančného prenájmu.

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie (r. 067 súvahy)

1.1. Informácie o vlastnom imaní

Výška upísaného základného imania je 4 700 000 EUR. Základné imanie je tvorené peňažným vkladom spoločnosti Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., ktorá koná na účet Realitného fondu o.p.f. Celé základné imanie je splatené.

Základné imanie spoločnosti je rozdelené na 4 700 kmeňových akcií na meno v menovitej hodnote 1 000 EUR.

Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov vo výške 4 000 EUR vznikol pri založení spoločnosti.

Strata na akciu bola vypočítaná ako podiel straty za účtovné obdobie a váženého priemeru akcií v obehú v bežnom účtovnom období. V roku 2013 bola strata na kmeňovú akciu v nominálnej hodnote 1 000 EUR vo výške - 74,82 EUR (r. 2012: strata na kmeňovú akciu v nominálnej hodnote 1 000 EUR vo výške - 81,55 EUR).

DCA park, a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Na základe rozhodnutia jediného akcionára spoločnosti zo dňa 27. júna 2013 bola strata za účtovné obdobie roku 2012 vo výške – 383 290 EUR rozdelená nasledovne:

Položka	2012
Účtovná strata	(383 290)
Vysporiadanie účtovnej straty	2013
Zo zákonného rezervného fondu	-
Zo štatutárnych a ostatných fondov	-
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	-
Úhrada straty spoločníkmi	-
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	(383 290)
Iné	-
Spolu	(383 290)

2. Rezervy (r. 089 súvahy)

2.1. Zákonné a ostatné rezervy (r. 090, 091, 092, 093 súvahy)

31.december 2013

Položka	Stav k 1. 1. 2013	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2013
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-
Dlhodobé zákonné rezervy (r. 090)	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy (r. 092)	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy					
Krátkodobé zákonné rezervy (r. 091)	4 600	4 291	4 600	-	4 291
z toho: prev. náklady spojené s nájmom budovy	459	90	459	-	90
audit	4 141	4201	4141	-	4201
Ostatné krátkodobé rezervy (r. 093)	-	-	-	-	-

Spoločnosť vytvorila k 31. decembru 2013 rezervu na služby auditu vo výške 4 201 EUR a rezervu na náklady na vyúčtovanie od SVPS vo výške 90 EUR.

31. december 2012

Položka	Stav k 1. 1. 2012	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2012
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-
Dlhodobé zákonné rezervy (r. 090)	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy (r. 092)	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy					
Krátkodobé zákonné rezervy (r. 091)	3 481	4 600	3 470	11	4 600
z toho: prev. náklady spojené s nájmom budovy	20	459	9	11	459
audit	3 461	4 141	3 461	-	4 141
Ostatné krátkodobé rezervy (r. 093)	-	-	-	-	-

Spoločnosť vytvorila k 31. decembru 2012 rezervu vo výške 4 600 EUR, z toho na služby auditu za rok 2012 vo výške 4 141 EUR a prevádzkové náklady súvisiace s nájmom vo výške 459 EUR.

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.

DCA park, a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

3. Závazky (r. 094 a 106 súvahy)

3.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny

31. december 2013

Položka	Splatnosť			Celkom
	do lehoty	do 360 dní po lehote	nad 360 dní po lehote	
Závazky z obchodného styku (r. 107)	939	-	-	939
Čistá hodnota zákazky (r. 108)	-	-	-	-
Nevyfakturované dodávky (r. 109)	-	-	-	-
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 110)	-	-	-	-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (r. 111)	-	-	-	-
Závazky voči spoločníkom a združeniu (r. 112)	-	-	-	-
Závazky voči zamestnancom (r. 113)	-	-	-	-
Závazky zo sociálneho poistenia (r. 114)	-	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie (r. 115)	14 446	-	-	14 446
Ostatné záväzky (r. 116)	11	-	-	11
Spolu k 31. decembru 2013	15 396	-	-	15 396

31. december 2012

Položka	Splatnosť			Celkom
	do lehoty	do 360 dní po lehote	nad 360 dní po lehote	
Závazky z obchodného styku (r. 107)	880	-	-	880
Čistá hodnota zákazky (r. 108)	-	-	-	-
Nevyfakturované dodávky (r. 109)	-	-	-	-
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (r. 110)	-	-	-	-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (r. 111)	-	-	-	-
Závazky voči spoločníkom a združeniu (r. 112)	-	-	-	-
Závazky voči zamestnancom (r. 113)	-	-	-	-
Závazky zo sociálneho poistenia (r. 114)	-	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie (r. 115)	14 351	-	-	14 351
Ostatné záväzky (r. 116)	-	-	-	-
Spolu k 31. decembru 2012	15 231	-	-	15 231

3.2. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Pôžička od Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., konajúca na účet špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Realitný Fond o.p.f. je zabezpečená formou bianko zmenky. Spoločnosť dňa 9. júla 2008 uzavrela Zmluvu o použití zmenky, ktorá bola uzavretá za účelom zabezpečenia uspokojenia záväzkov spoločnosti na vrátenie pôžičky spolu s jej príslušenstvom.

3.3. Odložený daňový záväzok/Odložená daňová pohľadávka (r. 105, 045 súvahy)

Položka	2013	2012
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou:		
odpočítateľné	737 314	-
zdaniteľné	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou:		
odpočítateľné	-	-
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	1 980 347	2 950 075
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	23
Odložená daňová pohľadávka	597 885	678 517
Uplatnená daňová pohľadávka:	-	-
zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-	-
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	-	-
Zmena odloženého daňového záväzku:		
zaúčtovaná ako náklad	-	-
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

Spoločnosť neúčtuje o odloženej daňovej pohľadávke, nakoľko existuje významná pochybnosť, či v nasledujúcich obdobiach spoločnosť vykáže kladný základ z príjmov, ktorý by umožnil jej vyrovnanie.

DCA park, a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

3.4. Závazky zo sociálneho fondu (r. 103 súvahy)

Spoločnosť neučtuje o sociálnom fonde, nakoľko nemá žiadnych zamestnancov.

3.5. Vydané dlhopisy (r. 102 a 117 súvahy)

Spoločnosť neučtuje o vydaných dlhopisoch, nakoľko nevydala žiadne dlhopisy.

4. Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

<i>Položka</i>	<i>Mena</i>	<i>Úrok p. a. v %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2013</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2012</i>
Dlhodobé pôžičky	EUR	12	30. 6. 2018	4 275 021	4 275 021
Krátkodobé pôžičky				-	-
Krátkodobé finančné výpomoci (r. 117)				-	-

Veriteľom je spriaznená osoba, spoločnosť Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., konajúca na účet špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f. Pôžička bola poskytnutá na základe Zmluvy o pôžičke zo dňa 23. júna 2008 pri úrokovej sadzbe 12 % p.a. s konečnou splatnosťou ku dňu 30. júna 2018.

Pôžička je za účelom zabezpečenia uspokojenia záväzkov spoločnosti na vrátenie pôžičky spolu s jej príslušenstvom zabezpečená bianko zmenkou na základe zmluvy o použití zmenky.

5. Bankové úvery (r. 118 súvahy)

<i>Položka</i>	<i>Mena</i>	<i>Úrok p. a. v %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2013</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2012</i>
Dlhodobé bankové úvery (r. 119)		-	-	-	-
Krátkodobé bankové úvery (r. 120)	EUR	-	-	-	-

Spoločnosť nemá poskytnuté žiadne bankové úvery.

6. Časové rozlíšenie (r. 121 súvahy)

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	<i>31. december 2013</i>	<i>31. december 2012</i>
Výdavky budúcich období dlhodobé	122	-	-
Výdavky budúcich období krátkodobé	123	-	-
z toho: náklady na vypracovanie znal. posudkov		-	-
Výnosy budúcich období dlhodobé	124	-	-
Výnosy budúcich období krátkodobé	125	-	-
Spolu	121	-	-

7. Deriváty

Spoločnosť počas roka neuskutočnila derivátové transakcie.

8. Závazky z finančného prenájmu (u nájomcu)

Spoločnosť neeviduje žiadne záväzky z finančného prenájmu.

DCA park, a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

V. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb (r. 01, 05 výkazu ziskov a strát)

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa hlavných oblastí odbytu:

Oblasť odbytu	2013		2012	
	EUR	%	EUR	%
Slovensko	937 767	100	920 884	100
Zahraničie celkom	-	-	-	-
Predaj celkom	937 767	100	920 884	100

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa typov výrobkov a služieb:

Oblasť odbytu	Prenájom priestorov a služby spojené s prenájomom	
	2013	2012
Slovensko	937 767	920 884
Spolu	937 767	920 884

Celý objem tržieb z predaja služieb je inkasovaný od jedného nájomcu (Halla Climate Control).

Čistý obrat podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona

Položka	31. december 2013	31. december 2012
Tržby za vlastné výrobky	-	-
Tržby z predaja služieb	937 767	920 884
Tržby za tovar	-	-
Výnosy zo zákazky	-	-
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	-	-
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	33 089	118 832
Čistý obrat celkom	970 856	1 039 716

1.2. Zmena stavu vnútroorganizačných zásob (r. 06 výkazu ziskov a strát)

Spoločnosť neučtuje o vnútroorganizačných zásobách.

1.3. Výnosy pri aktivácii nákladov a výnosy z hospodárskej, finančnej a mimoriadnej činnosti

Položka	Riadok	2013	2012
Významné položky pri aktivácii nákladov	07	-	-
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti		31 920	28 963
z toho:			
daň z nehnuteľností		31 920	28 963
Finančné výnosy		-	-
Výnosové úroky	38	1 169	89 869
Kurzové zisky, z toho:	40	-	-
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		-	-
Ostatné významné položky finančných výnosov	42	-	-
Mimoriadne výnosy	52	-	-

DCA park, a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

VI. NÁKLADY

1. Náklady z hospodárskej činnosti

1.1. Náklady za služby poskytnuté audítorom, ostatné náklady z hospodárskej činnosti, finančné a mimoriadne náklady

Položka	Riadok	2013	2012
Náklady za poskytnuté služby	10	22 459	22 398
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>		7 265	7 285
<i>náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky</i>		7 265	7 285
Významné položky nákladov za poskytnuté služby		15 194	15 113
<i>z toho:</i>			
<i>služby správy objektu</i>		5 640	5 640
<i>vedenie účtovníctva, ekon. agendy</i>		3 319	3 319
<i>služby správy registratúry</i>		4	800
<i>služby spojené s nájmom</i>		2 532	2 672
<i>ostatné služby</i>		3 699	2 682
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti		779 628	822 257
<i>z toho:</i>			
<i>poistenie majetku</i>		7 992	7 992
<i>odpisy majetku</i>		737 314	786 468
<i>dane a poplatky</i>		31 920	25 710
<i>ostatné</i>		2 402	2 087
Finančné náklady		-	-
<i>Nákladové úroky</i>	39	520 128	545 852
<i>ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	43	65	32 313
<i>bankové poplatky</i>		65	32 313
Mimoriadne náklady	53	-	-

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2013 je 23 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Na výpočet odloženej dane bola použitá sadzba dane z príjmov právnických osôb 22 %, ktorá je v platnosti od 1. januára 2014.

Položka	2013	2012
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	-	-
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	-	-
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	-	-
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	-	-
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	2 717 661	2 950 075
Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	-	-

Odsúhlasenie dane z príjmov

Položka	2013	2012
Splatná daň z príjmov:		
<i>z bežnej činnosti (r. 049)</i>	222	186
<i>z mimoriadnej činnosti (r. 056)</i>	-	-
Odložená daň z príjmov:		
<i>z bežnej činnosti (r. 050)</i>	-	-
<i>z mimoriadnej činnosti (r. 057)</i>	-	-
Daň z príjmov celkom	222	186

DCA park, a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

	2013			2012		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:	(351 424)			(383 104)		
<i>teoretická daň</i>		(80 827)	23		(72 790)	19
Daňovo neuznané náklady	31	7	-	-	-	-
Výnosy nepodliehajúce dani	(1 170)	(269)	-	(981)	(186)	0%
Vplyv nevykázanéj odloženej daňovej pohľadávky	(32 189)	(7 404)		384 085	72 976	19
Umorenie daňovej straty	384 752	88 493	23	-	-	-
Zmena sadzby dane						
Iné	965	222	-	981	186	-
Spolu	965	222	-	981	186	-
Splatná daň z príjmov		222	-		186	-
Odložená daň z príjmov		-	-		-	-
Celková daň z príjmov		222	-		186	-

VIII. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť neeviduje k 31. decembru 2013 žiadne záväzky ani pohľadávky na podsúvahových účtoch.

IX. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

1. Podmienené záväzky

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia siedmich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2013 daňové priznania spoločnosti za roky 2009 až 2013 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

2. Budúce práva a povinnosti

Spoločnosti nie sú známe žiadne významné budúce práva a povinnosti nevykázané v súvahe. .

X. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Členom štatutárnych a dozorných orgánov neboli vyplatené žiadne odmeny ani iné príjmy, či výhody.

XI. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

Spoločnosť eviduje spriaznenú osobu:

<u>Názov alebo meno a priezvisko spriaznenej osoby</u>	<u>Sídlo alebo trvalý pobyt spriaznenej osoby</u>
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. konajúca na účet špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.	Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava

Obchody medzi spriaznenou osobou a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. O obchodoch so spriaznenými osobami rozhoduje predstavenstvo. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

DCA park, a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

<i>Spriaznené osoby</i>	<i>Zostatky a transakcie za rok končiaci sa 31. decembra 2013</i>				
	<i>Pohľadávky</i>	<i>Závazky</i>	<i>Náklady</i>	<i>Výnosy</i>	<i>Kód druhu obchodu</i>
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. konajúca na účet špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.	-	4 275 021	520 128	-	08
Spolu	-	4 275 021	520 128	-	

<i>Spriaznené osoby</i>	<i>Zostatky a transakcie za rok končiaci sa 31. decembra 2012</i>				
	<i>Pohľadávky</i>	<i>Závazky</i>	<i>Náklady</i>	<i>Výnosy</i>	<i>Kód druhu obchodu</i>
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. konajúca na účet špeciálneho podielového fondu s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.	-	4 275 021	521 553	88 889	08
Spolu	-	4 275 021	521 553	88 889	

Spoločnosti bola zo strany spriaznenej osoby poskytnutá pôžička (záväzok predstavuje nesplatenú istinu), náklady predstavujú uhradené úroky v r. 2013. Konečná splatnosť pôžičky je 30. júna 2018.

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

Po 31. decembri 2013 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

XIII. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2013

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2013</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	<i>Stav k 31. 12. 2013</i>
Základné imanie	4 700 000	-	-	-	4 700 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	3 712	-	-	-	3 712
Ostatné kapitálové fondy	1 146 000	-	-	-	1 146 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	4 000	-	-	-	4 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	(2 201 330)	-	-	(383 290)	(2 584 620)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(383 290)	(351 646)	-	(383 290)	(351 646)
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

Zmeny vo vlastnom imaní sú komentované v časti IV., ods. 1.1.

DCA park, a. s.
Poznámky k účtovným výkazom
k 31. decembru 2013
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2012

Položka	Stav k 1. 1. 2012	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2012
Základné imanie	4 700 000	-	-	-	4 700 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	3 712	-	-	-	3 712
Ostatné kapitálové fondy	1 146 000	-	-	-	1 146 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	4 000	-	-	-	4 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	(1 659 073)	-	-	(542 258)	(2 201 330)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(542 258)	(383 290)	-	542 258	(383 290)
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

XIV. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Peňažné prostriedky sú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu „Peniaze na ceste“.

Peňažné ekvivalenty sú krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nehrozí riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

Položka	Účet	2013	2012
Peniaze	211	-	-
Ceniny	213	-	-
Účty v bankách	221	1 202 870	819 167
Spolu		1 202 870	819 167

Spoločnosť použila na vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu.

Prílohy:

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

Tabuľka č. 1 - Prehľad peňažných tokov

Označenie	Názov položky	Skutočnosť v EUR	
		Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	(351 424)	(383 104)
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	1 255 695	1 243 839
	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	737 314	786 468
	Zmena stavu rezerv (+/-)	(308)	1 119
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	(270)	270
	Úroky účtované do nákladov (+)	520 128	545 852
	Úroky účtované do výnosov (-)	(1 169)	(89 869)
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	(1 387)	4 967 563
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	(1 552)	4 996 866
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	165	(29 303)
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S+A.1.+A.2.)	902 884	5 828 298
	Prijaté úroky (+)	1 169	89 869
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	(520 128)	(545 852)
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(222)	(186)
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	383 703	5 372 130
Peňažné toky z investičnej činnosti			
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-	-
Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní	-	-
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	-	(4 556 963)
	Výdavky na splácanie úverov (-)		(4 556 963)
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-	(4 556 963)
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)	383 703	815 167
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	819 167	4 000
F.	Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
G.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia (súčet D + E + F)	1 202 870	819 167