

POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31.12. 2013

v ☐ - eurocentoch ☒ - celých eurách *)

Za obdobie od mesiac rok do mesiac rok
 do

Bezprostredne predchádz. obdobie od do

Dátum vzniku účtovnej jednotky

Účtovná závierka

*)
☒ - riadna
☐ - mimoriadna
☐ - priebežná

Účtovná závierka

*)
☒ - zostavená
☐ - schválená

IČO

DIČ

Kód SK NACE

. .

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

C A R L T O N P R O P E R T Y , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

H v i e z d o s l a v o v o n á m .

Číslo

PSČ

Názov obce

B R A T I S L A V A

Číslo telefónu

/

Číslo faxu

/

E-mailová adresa

Zostavené dňa: 27.3.2014	Podpisový 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:			

*) Vyznačuje sa ☒

Poznámka:

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	Carlton Property, s.r.o. Hviezdoslavovo nám. 3, 811 02 Bratislava
Dátum založenia	8. októbra 2008
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	17. októbra 2008
Hospodárska činnosť	- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, - pohostinská činnosť v zariadeniach skupiny II. a vyššie, - ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach v chatovej osade triedy +++, v kempingoch triedy +++, a vo vyšších triedach, - kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti, - kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti, - sprostredkovateľská činnosť, - sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností, - marketingová činnosť, - zmenárne, - masérské služby, - prevádzkovanie solária, - prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu, - prevádzkovanie parkovísk a garáží

K 1. januáru 2009 došlo k zlúčeniu spoločností Bratcarl1, s.r.o., Midgard s.r.o., M-Four, s.r.o. a Dobrý sused s.r.o so Spoločnosťou a táto bola následne premenovaná na spoločnosť Carlton Propety, s.r.o. (Obchodný Register Bratislava I v Bratislave, Oddiel s.r.o. , 54960/B). Dňa 7.4.2011 sa stala majiteľom 100% podielu spoločnosť SK Invest, LLC.

2. Zamestnanci

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	77	68
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	73	74
počet vedúcich zamestnancov	12	12

3. Právny dôvod zostavenia 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.

Táto účtovná závierka je zostavená s cieľom dodržiavať zákonné požiadavky. Spoločnosť má zo zákona povinnosť zabezpečiť nezávislý audit tejto účtovnej závierky. Rozsah takého auditu sa obmedzuje na audit účtovnej závierky na všeobecné účely, aby sa splnili zákonné požiadavky v súvislosti s auditom štatutárnej účtovnej závierky. Rozsah auditu zahŕňa štatutárnu účtovnú závierku ako celok a neposkytuje uistenie o jednotlivých položkách na riadkoch účtovnej závierky, účtoch ani transakciách. Auditovaná účtovná závierka nie je určená na použitie žiadnou stranou na účely rozhodovania týkajúceho sa vlastníctva, financovania alebo iných špecifických transakciách v súvislosti so spoločnosťou. Preto by sa používatelia auditovanej štatutárnej účtovnej závierky nemali spoliehať výlučne na túto účtovnú závierku, ale pred prijatím rozhodnutia by mali vykonať iné postupy.

4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2012

Účtovnú závierku spoločnosti Carlton Property, s.r.o. za rok 2012 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 31.10.2013.

5. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán a	Funkcia b	Meno c
Predstavenstvo	konateľ	Eric Assimakopoulos – od 23. septembra 2009 (od 19. januára 2011 je jediným konateľom)

Štatutárnym orgánom spoločnosti je jej konateľ. Konateľ koná a podpisuje v mene spoločnosti samostatne (od 20.1.2011). Od 19. januára 2011 boli funkcie členov dozornej rady skončené.

6. Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní

Spoločník, akcionár a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
SK Invest, LLC	5.000	100%	100%	100%
Spolu	5.000	100%	100%	100%

7. Konsolidovaná účtovná závierka

Od 7. apríla 2011 sa jediným spoločníkom spoločnosti stal SK Invest LLC, South Pine Island Road, Plantation 1200 Florida 333 24, Spojené štáty americké. Účtovná závierka spoločnosti sa nezahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky užšieho ani širšieho konsolidačného poľa žiadnej inej spoločnosti.

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 spoločnosti bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti najmä s ohľadom na nasledujúce skutočnosti:
 - (i) Napriek skutočnosti, že spoločnosť vykázala k 31. decembru 2013 záporné vlastné imanie vo výške 44 479 003 EUR, najmä vzhľadom na (i) minulé precenenia dlhodobého majetku spoločnosti znižujúce jeho hodnotu (viď kapitolu 0.10 *Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie*) vzhľadom na významnú zmenu na trhu a to tak z titulu svetovej hospodárskej krízy ako aj významnému nárastu konkurencie na bratislavskom trhu hotelových služieb a komerčných nehnuteľností, v ktorých spoločnosť podniká, oproti obdobiu, v ktorom spoločnosť zafinancovala svoje aktivity prostredníctvom úveru od UniCredit Bank Slovakia a.s. (následne postúpeného na UniCredit Bank Austria AG) – viď kapitolu IV.4 *Bankové úvery (r. 118 súvahy)*), ako aj (ii) minulé straty významnou mierou ovplyvnené nákladmi na zabezpečovacie nástroje na úrokovú sadzbu (hedging), sa spoločnosti podarilo zastabilizovať vzťah so svojím najväčším veriteľom UniCredit Bank Slovakia a.s. a to podpisom Zmluvy o termínových úveroch týkajúcu sa reštrukturalizácie predošlých úverov s UniCredit Bank Slovakia, a.s. zo dňa 23.2.2012 (ktorú dňa 28. Septembra 2012 nahradila UniCredit Bank Austria AG), ktorá zmluva vytýčila päťročný plán reštrukturalizácie úverového vzťahu s cieľom stabilizácie hospodárenia spoločnosti a posilnenia jej trhovej hodnoty;
 - (ii) Spoločnosť je platobne schopná a riadne si plní svoje záväzky voči všetkým svojim veriteľom vrátane svojho najväčšieho veriteľa spoločnosti UniCredit Bank Austria AG, s výnimkou záväzkov, ktorých opodstatnenosť spoločnosť rozporuje (viď kapitolu IV.3.1 *Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny*);
 - (iii) Spoločnosť generuje kladný prevádzkový hospodársky výsledok pred odpismi a zdanením, ako aj peňažné toky z prevádzkových činností (viď kapitolu XV *PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV*), ktoré v súlade s reštrukturalizačným plánom odsúhlaseným financujúcou bankou postačujú na krytie nielen jej dlhovej služby, ale aj zabezpečenie nevyhnutných investícií do dlhodobého majetku spoločnosti, pričom vedenie spoločnosti na základe svojho dlhodobého plánu očakáva, že tento trend bude pokračovať minimálne do obdobia splatnosti úveru voči UniCredit Bank Austria AG;
 - (iv) Na základe rokovaní s UniCredit Bank Austria AG a výslednej reštrukturalizačnej stratégie, spoločnosť očakáva, že v čase splatnosti úveru UniCredit Bank Austria AG dôjde alternatívne ku kapitálovému vstupu vlastného imania, resp. predĺženiu obdobia reštrukturalizácie dlhu na potrebné obdobie, kým nedôjde k stabilizácii trhových podmienok a súvisiacej obnove hodnoty majetku spoločnosti.
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,

uviedenie 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.

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). Súčasťou obstarávacej ceny s účinnosťou od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.
- 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) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcami, burzám).
- f) Zásoby obstarané kúpou:
 - Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Do vedľajších nákladov vstupuje clo, prepravné a provízie. Vedľajšie náklady sa rozvrhujú ako odchýlka podľa podielu súčtu stavu a prírastku odchýlky na súčte stavu a prírastku zásob.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Do vedľajších nákladov patrí prepravné, clo a provízie.
 Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.
- g) 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.

Ocenenie pohľadávok sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

- h) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- i) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

- j) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- k) 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.
- l) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- m) Deriváty – nakúpené deriváty sa oceňujú obstarávacou cenou.
- n) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 23 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- o) 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 %.
- p) Dotácie poskytnuté na obstaranie dlhodobého majetku sa účtujú ako výnosy budúcich období a rozpúšťajú sa do výnosov v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z dlhodobého hmotného majetku, na obstaranie ktorého bola dotácia poskytnutá, od doby zaradenia tohto majetku do užívania. Uvedením do užívania sa rozumie aj vydanie povolenia na predčasné užívanie stavby alebo rozhodnutia o dočasnom užívaní stavby na skúšobnú prevádzku.

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.
 - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.
 - 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 rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje najmenej do 13 mesiacov po uvedení do používania.

Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje najmenej 13 mesiacov po uvedení do používania.

Drobný dlhodobý hmotný majetok v divízii hotel, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, je odpísaný jednorazovo do nákladov.

Dlhodobý hmotný majetok s obstarávacou cenou nižšou než 996 EUR odpisovaný pred rokom 2004 sa jednorazovo odpísal v jeho zostatkovej cene do nákladov. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
--------------	-----------	----------------------

a	B	c
Softvér	4 až 10 rokov	10 až 25 %
Oceniteľné práva (licencia)	9 rokov	11 %
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	13 m až 10 rokov	10 až 92,3 %
Stavby	20 až 40 rokov	2,5 až 5 %
Úpravy kancelárií	3 až 15 rokov	6,6 až 33,3%
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 12 rokov	3 až 25 %
Dopravné prostriedky	3 roky	33,3 %
Drobný dlhodobý hmotný majetok	13 m až 12 rokov	8,3 až 92,3 %

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov. Spoločnosť v roku 2012 pozastavila daňové odpisy dlhodobého majetku, okrem dlhodobého nehmotného majetku a drobného dlhodobého hmotného majetku, vo výške 5 862 972 EUR. V roku 2013 boli pozastavené daňové odpisy vo výške 4 617 657 EUR.

Spoločnosť zaúčtovala k 31.12.2010 opravné položky k dlhodobému majetku na základe porovnania s odhadovanými reálnymi hodnotami dlhodobého majetku, v roku 2011, 2012 ani v roku 2013 nedošlo k prehodnoteniu reálnej hodnoty dlhodobého majetku a tým ani k zmene súvisiacej opravnej položky. V roku 2010 sa reálna hodnota dlhodobého hmotného majetku a investícií do nehnuteľností určila na základe očakávaných príjmov spoločnosti z budúceho používania tohto majetku. Hlavné predpoklady použité pri precenení majetku boli:

Diskontná sadzba 8,50 %

Priemerná obsadenosť hotela na úrovni 51,3 %

Priemerné výnosy na jednu izbu na úrovni 101 EUR

Následne spoločnosť zaúčtovala opravné položky vzhľadom na znehodnotenie majetku v celkovej sume 24 810 873 EUR, ktorá sa v rokoch 2011, 2012 a 2013 nemenila.

Existujú neistoty týkajúce sa budúcich ekonomických podmienok, obsadenosti hotela, trhových úrokových sadzieb a podnikateľského prostredia v odvetví, ktoré môžu v budúcnosti vyústiť do ďalšieho znehodnotenia majetku. Zároveň výsledné vykázané hodnoty majetku, ktoré boli upravené na odhadované reálne hodnoty nepredstavujú nevyhnutne hodnoty, za ktoré by mohol byť alebo by bol tento majetok predaný.

- b) Pri cenných papieroch držaných do splatnosti sa ich ocenenie odo dňa vyrovnania nákupu do dňa splatnosti postupne zvyšuje o úrokové výnosy (amortizované náklady).
- c) Cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere sa oceňujú trhovou cenou.

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 určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Všetky účtovné zásady a metódy boli v porovnaní s bezprostredne predchádzajúcim účtovným obdobím uplatňované konzistentne.

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (r. 003 a 011 súvahy)**

Spoločnosť účtovala významné opravné položky k majetku za rok končiaci sa 31. decembra 2010 na základe detailnej analýzy znehodnotenia, ktorou sa stanovili odhadované reálne hodnoty majetku za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej tento majetok používať. Vzhľadom na pokles obsadenosti hotela, pokles výnosu na jednu izbu a vplyv diskontnej sadzby (pozn. II.10. (a) na str. 7) odhadované reálne ceny majetku boli významne nižšie ako zostatkové ceny majetku.

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Zriaďovacie náklady	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	377.873	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.646.889
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	377.873	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.646.889
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	237.406	3.578	22.230.891	3.500	0	0	22.475.375
Prírastky	0	18.872	894	0	2.944	0	0	22.711
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	9.487
Stav na konci účtovného obdobia	0	256.278	4.472	22.230.891	6.444	0	0	22.498.085
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	140.467	4.547	0	26.500	0	0	171.514
Stav na konci účtovného obdobia	0	121.595	3.653	0	23.556	0	0	148.804

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Zriaďova- cie náklady	Softvér	Oceni- teľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obsta- rávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	203.415	8.125	22.230.891	0	0	0	22.442.431
Prírastky	0	195.215	0	0	30.000	0	0	225.215
Úbytky	0	20.757	0	0	0	0	0	20.757
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	377.873	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.646.889
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	195.442	2.683	22.230.891	0	0	0	22.429.016
Prírastky	0	51.451	895	0	3.500	0	0	55.846
Úbytky	0	9.487	0	0	0	0	0	9.487
Stav na konci účtovného obdobia	0	237.406	3.578	22.230.891	3.500	0	0	22.475.375
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	7.973	5.442	0	0	0	0	13.415
Stav na konci účtovného obdobia	0	140.467	4.547	0	26.500	0	0	171.514

Spoločnosť v roku 2012 účtovne spätne zaradila do užívania dlhodobý nehmotný majetok obstaraný počas rokov 2009, 2010 a 2011. Najväčší podiel na tomto zaradení má majetok Software SAP v obstarávacej hodnote 162 264 EUR, obstaraný v roku 2010.

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	148.804
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

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

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.357.023	109.497.845	6.730.279	0	0	97.462	4.082.655	0	143.765.264
Prírastky	0	238.649	47.916	0	0	0	524.973	7.018	818.556
Úbytky	211.582	1.130.967	5.290	0	0	0	31.187	0	1.379.026
Presuny	0	0	4.576	0	0	0	-4.576	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	23.145.441	108.605.527	6.777.481	0	0	97.462	4.571.865	7.018	143.204.794
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	25.117.685	5.789.697	0	0	56.264	0	0	30.963.646
Prírastky	0	5.273.717	254.361	0	0	6.583	0	0	5.534.661
Úbytky	0	1.145.150	3.344	0	0	0	0	0	1.148.493
Stav na konci účtovného obdobia	0	29.246.254	6.040.714	0	0	62.847	0	0	35.349.815
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	25.379.030	4.867	0	0	0	0	0	25.383.897
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	52.867	1.445	0	0	0	0	0	54.312
Stav na konci účtovného obdobia	0	25.326.163	3.422	0	0	0	0	0	25.329.585
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.357.023	59.001.130	935.715	0	0	41.198	4.082.655	0	87.417.721
Stav na konci účtovného obdobia	23.145.441	54.033.110	733.345	0	0	34.615	4.571.865	7.018	82.525.394
Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.332.303	109.985.217	8.275.024	0	0	109.154	4.937.917	0	146.639.615
Prírastky	0	586.700	93.217	0	0	0	1.080.052	0	1.759.969
Úbytky	0	1.700.259	1.941.279	0	0	43.287	949.495	0	4.634.320
Presuny	24.720	626.187	303.317	0	0	31.595	-985.819	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	23.357.023	109.497.845	6.730.279	0	0	97.462	4.082.655	0	143.765.264
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	21.045.144	7.229.222	0	0	67.821	0	0	28.342.187
Prírastky	0	5.780.387	495.409	0	0	6.583	0	0	6.282.379
Úbytky	0	1.707.846	1.934.935	0	0	18.140	0	0	3.660.920
Stav na konci účtovného obdobia	0	25.117.685	5.789.697	0	0	56.264	0	0	30.963.646
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	25.431.897	9.418	0	0	2	458.736	0	25.900.052
Prírastky	0	0	4.704	0	0	59.616	560.585	0	624.905
Úbytky	0	52.867	9.255	0	0	59.618	1.019.321	0	1.141.059
Stav na konci účtovného obdobia	0	25.379.030	4.867	0	0	0	0	0	25.383.897
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.332.303	63.508.176	1.036.384	0	0	41.331	4.479.181	0	92.397.375
Stav na konci účtovného obdobia	23.357.023	59.001.130	935.715	0	0	41.198	4.082.655	0	87.417.721

Spoločnosť v roku 2013 vyradila z dôvodu predaja spoločnosti ZOPOS a.s., Na Štyridsiatku 7, 811 06 Bratislava, IČO 31401864, na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov zo dňa 30.01.2013, nebytový priestor na Pavlínyho ulici, byt č. 1 na Pavlínyho ulici 1/B a byt č.6 na Pavlínyho uplici 1/B spolu s prislúchajúcim spoluvlastníckym poddielom na pozemkoch, vedené na liste vlastníctva číslo 5573. Pri predaji majetku bol uplatnený §69 ods.17 písm. c. Zákona č. 222/2004 o DPH v znení neskorších predpisom, kde platiteľov dane z dodanie nehnuteľnosti je kupujúci v celkovej účtovnej zostatkovej cene 1.346.372 EUR

Spoločnosť v roku 2012 účtovala rozpustenie opravných položiek k obstarávanému hmotnému dlhodobému majetku vo výške 458 736 EUR z dôvodu zaradenia investícií do používania. Spoločnosť účtovne spätne zaradila do užívania dlhodobý hmotný majetok obstaraný počas rokov 2009, 2010 a 2011. Spoločnosť v roku 2012 uskutočnila inventúru dlhodobého majetku, v dôsledku ktorej bol vyradený dlhodobý majetok vo výške 1 396 730 Eur ako manko.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	82.525.394
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

1.3. Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Predmet poistenia	Druh poistenia	Výška poistenia (poistná hodnota / poistná suma v Eur)		Názov a sídlo poisťovne
		2013	2012	
a	B	c	d	e
Nehuteľný majetok, tvoriaci budovy, haly, stavby, vrátane ich stavebných súčastí (súbor) na štandardný súbor rizík / riziká terorizmu / stavebno-montážne riziká	poistenie majetku	nová hodnota / 80.700.00 / 85.800.000 /	nová hodnota / 74.860.000 / 86.723.000 / 11.600.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Huteľný majetok, zariadenia, DHIM	poistenie majetku + krádež vlámaním, lúpež, vandalizmus	nová hodnota / 9.800.000 + 100.000	nová hodnota / 9.800.000 + 100.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Veci umeleckej, zberateľskej, historickej hodnoty, starožitnosti	poistenie majetku	nová hodnota / 60.000	nová hodnota / 60.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Náklady na vypratanie miesta poistnej udalosti	poistenie majetku	6.800.000	6.200.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Poistenie pre prípad prerušenia prevádzky, lom strojov	poistenie pre prípad prerušenia prevádzky, lom strojov	13.500.000/ 1.700.000	13.500.000/ 1.700.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Zodpovednosť za škodu všeobecná/stavebno-montážne riziká	Zodpovednosť za škodu	3.000.000 (1 poistná udalosť) 6.000.000 (všetky poistné udalosti) 2.000.000	3.000.000 (1 poistná udalosť) 6.000.000 (všetky poistné udalosti) 2.000.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.

1.4. Záložné právo a obmedzenie disponovania s dlhodobým nehmotným a hmotným majetkom

Dňa 2. apríla 2008, v súvislosti s podpisom zmluvy o bankovom úvere, bol dlhodobý hmotný a dlhodobý nehmotný majetok založený v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s. so sídlom na Šancovej 1/A v Bratislave, na dobu počas splácania bankových úverov a úrokov až do doby splatenia predpokladanej v roku 2013.

Dňa 23. februára 2012, v súvislosti s podpisom reštrukturalizačnej zmluvy o bankovom úvere, nedošlo k zmene vo výške a štruktúre založeného majetku v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s. so sídlom na Šancovej 1/A v Bratislave, na dobu počas splácania bankových úverov a úrokov až do doby splatenia predpokladanej v roku 2016, bol však rozšírený spôsob založenia o založenie novými záložnými zmluvami na hnuteľný a nehnuteľný majetok, ako aj záložnou zmluvou na podnik.

Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatiu záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

2. Dlhodobý finančný majetok (r. 021 súvahy)**2.1. Pohyby na účtoch dlhodobého finančného majetku**

Spoločnosť v roku 2013 neúčtovala o dlhodobom finančnom majetku.

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obsta-rávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	455.197	0	0	0	0	455.197
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	455.197	0	0	0	0	455.197
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	455.197	0	0	0	0	455.197
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	455.197	0	0	0	0	455.197
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Spoločnosť v roku 2012 preúčtovala zmarenú investíciu na účet 378 – ostatné pohľadávky súčasne s preúčtovaním opravnej položky na účet 391 – opravné položky k pohľadávkam.

Spoločnosť Carlton Property, s.r.o. evidovala k 1.1.2012 dlhodobý finančný majetok voči spoločnosti Jotunheim vo výške 455 197 EUR, ku ktorému bola vytvorená opravná položka v plnej výške. Tento dlhodobý finančný majetok voči spoločnosti Jotunheim, s.r.o., bol preúčtovaný na účet iné krátkodobé pohľadávky, rovnako došlo k preúčtovaniu opravnej položky. Spoločnosť Carlton Property, s.r.o. k 31.12.2013 v dlhodobom finančnom majetku neeviduje žiaden zostatok.

2.2. Poskytnuté dlhodobé pôžičky (účtované na účte 351 ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku)

Spoločnosť v roku 2012 preúčtovala poskytnutú dlhodobú pôžičku voči spoločnosti BIFROST INVESTMENT GROUP, s.r.o. na účet iné pohľadávky vo výške 1 375 048 EUR, pričom vytvorená opravná položka v plnej výške ostala bez zmeny. Spoločnosť k 31. decembru 2013 neeviduje žiaden zostatok na účte 351.

3. Zásoby (r. 031 súvahy)

Spoločnosť tvorila opravnú položku k tovaru v bežnom účtovnom období vo výške 24 298 EUR. Celková výška opravnej položky je 48 597 EUR.

Poistenie zásob je zahrnuté v poistení majetku pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou. Zásoby sú poistené do výšky 200 000 EUR.

Na zásoby bolo v prospech UniCredit Bank Slovakia, a.s. zriadené záložné právo. V súvislosti s podpisom reštrukturalizačnej zmluvy o bankovom úvere zo dňa 23. februára 2012, bol rozšírený spôsob založenia o založenie novými záložnými zmluvami na hnutelný majetok, ako aj záložnou zmluvou na podnik. Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatiu záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

4. Pohľadávky (r. 038 a 046 súvahy)**4.1. Členenie pohľadávok celkom, vrátane skupiny:**

Názov položky A	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti C	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1.109.690	546.241	1.655.931
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	86.829	0	86.829
Iné pohľadávky	2.068	1.834.442	1.836.510
Krátkodobé pohľadávky spolu	1.198.587	2.380.683	3.579.270

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti A	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie C
Pohľadávky po lehote splatnosti	1.198.587	676.793
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	2.380.683	2.289.908
Krátkodobé pohľadávky spolu	3.579.270	2.966.701
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

Opravné položky k pohládkam

Položky súvahy, ku ktorým sú tvorené opravné položky:

c	Bežné účtovné obdobie					
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Preúčtovanie	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
A	b	c	d		e	f
Pohľadávky z obchodného styku	292.865	22.937	76.156	-6.788	88.409	144.449
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0		0	0
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku	0	0	0		0	0
Iné pohľadávky	1.860.706		2.591	6.788	0	1.864.903
Pohľadávky spolu	2.153.571	22.937	78.747	0	88.409	2.009.352

Spoločnosť nevytvára opravné položky na pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám.

4.2. Zabezpečenie pohľadávok

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	X	x
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	3.578.667	3.578.667
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	X	x

Na pohľadávky z nájmu, ostatnej prevádzky a pohľadávky z poistných plnení bolo v prospech UniCredit Bank Slovakia, a.s. zriadené záložné právo. V súvislosti s podpisom reštrukturalizačnej zmluvy o bankovom úvere zo dňa 23. februára 2012, bol rozšírený spôsob založenia o založenie novými záložnými zmluvami na pohľadávky, ako aj záložnou zmluvou na podnik. Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatiu záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

5. Finančné účty (r. 055 súvahy)

5.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách. Všetky účty v bankách - bankové účty v operatívne stredísk hotela, administratívnych priestorov, správy a garáže boli založené v prospech banky UniCredit Bank až do doby, kedy bude úver úplne splatený, pričom spoločnosť môže s peňažnými prostriedkami nakladať v zmysle podmienok stanovených v úverovej zmluve. V súvislosti s podpisom reštrukturalizačnej zmluvy o bankovom úvere zo dňa 23. februára 2012, bol rozšírený spôsob založenia o založenie novými záložnými zmluvami na pohľadávky z bankových účtov, ako aj záložnou zmluvou na podnik. Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatiu záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	24.926	28.165

Bežné bankové účty	648.798	525.598
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	3.648	4.665
Spolu	677.372	558.428

5.2. Záložné právo a obmedzené disponovanie s krátkodobým finančným majetkom

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	677.372
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	677.372

Na základe úverového vzťahu s UniCredit Bank Slovakia a.s., resp. UniCredit Bank Austria AG je spoločnosť viazaná pri nakladaní s majetkom dodržiavať podmienky úverového vzťahu s bankou.

Hotovosť a ostatné ceniny sú poistené pre štandardné riziká aj riziká terorizmu v rámci poistenia majetku a prerušenia prevádzky uzavretého so spoločnosťou Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s.. Spoločnosť sa rozhodla z bezpečnostných dôvodov neuviesť výšku poistného krytia.

6. Časové rozlíšenie (r. 061 súvahy)

Opis položky časového rozlíšenia a	Bežné účtovné obdobie B	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie C
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	25.561	22.116
Náklady súvisiace s obstaraním bankového úveru	6.000	9.000
Ostatné dlhodobé náklady budúcich období	19.561	13.116
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	87.098	69.220
Ostatné náklady budúcich období	87.098	69.220
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	19.382
Ostatné príjmy budúcich období	0	19.382

Náklady vzťahujúce sa na reštrukturalizáciu úveru uzatvoreného dňa 4. apríla 2008 s UniCredit Bank Slovakia, a.s. boli časovo rozlíšené na obdobie trvania nového bankového úveru. Reštrukturalizačná zmluva bola podpísaná 23. februára 2012 a z nej vyplývajúci náklad je vo výške 15 000 EUR časovo rozlíšený v rokoch 2012 – 2016.

Ostatné dlhodobé náklady predstavujú hlavne poplatky za sprostredkovanie nájomcov a mediáciu.

Ostatné náklady budúcich období predstavujú najmä zaplatené poistné majetku spoločnosti, poplatky za sprostredkovanie nájomcov, poplatok spojený s reštrukturalizáciou úveru.

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie (r. 067 súvahy)****1.1. Informácie o vlastnom imaní**

Zákonný rezervný fond vo výške 12.046 EUR bol v roku 2012 použitý na vysporiadanie neuhradenej strany minulých rokov. V roku 2013 bol zákonný rezervný fond vo výške 0 EUR.

Výsledok hospodárenia minulých rokov sa v roku 2013 zvýšil v položke „Neuhradená strata“ o 7.809.405 EUR na základe rozhodnutia valného zhromaždenia o rozdelení hospodárskeho výsledku za rok 2012.

1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2012

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	7.809.405
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	7.809.405
Iné	0
Spolu	7.809.405

2. Rezervy (r. 089 súvahy)

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného obdobia F
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	264.922	186.657	245.822	19.099	186.657
Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	53.682	41.034	53.682	0	41.034
Rezerva na odmeny zamestnancom	0	3.517	0	0	3.517
Rezerva na pokuty, poplatky	0	0	0	0	0
Nevyfakturované dodávky – nájomcovia (voda, elektrina, plyn)	24.500	1.310	24.500	0	1.310
Nevyfakturované dodávky – audit	26.675	10.200	26.675	0	10.200
Nevyfakturované dodávky – DzPPO	4.000	5.000	4.000	0	5.000
Nevyfakturované dodávky – manažérske poradenstvo	0	13.957	0	0	13.957
Ostatné nevymfakturované dodávky	149.260	81.291	130.161	19.099	81.291
Rezerva na poisťné	2.800	800	2.800	0	800

3. Závazky (r. 094 a 106 súvahy)**3.1. Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny**

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Závazky spolu D
Dlhodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Nevyfakturované dodávky	0	0	0
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	7.667.152	0	7.667.152
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Prijaté preddavky	246.615	0	246.615
Zmenky na úhradu	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	2.460	0	2.460
Ostatné záväzky	0	0	0
Odložený daňový záväzok	7.910.338	0	7.910.338
Dlhodobé záväzky spolu	15.722.505	0	15.722.505
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	162.285	447.413	609.698
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Nevyfakturované dodávky	40.809	0	40.809
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	6.455	0	6.455
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	6.244	0	6.244
Ostatné záväzky	1.913	0	1.913
Krátkodobé záväzky spolu	217.706	447.413	665.119

So skupinou spoločností prevádzkovateľa hotela Rezidor Group bol v minulosti vedený spor o výšku záväzku v pôvodnej výške 255 tis. EUR, kde v 4Q 2013 došlo k ústnej dohode na vysporiadanie a bol prijatý aj návrh novej dohody, ktorý zatiaľ nebol podpísaný.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	447.413	525.749
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	217.706	4.374.913
Krátkodobé záväzky spolu	1.053.686	4.900.662
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	15.722.505	16.503.553
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	15.722.505	16.503.553

Spoločnosť eviduje k 31.12.2013 prijatú pôžičku od spriaznenej osoby za podmienok uvedených v tabuľke:

Spoločnosť	Suma v eurách	Úroková sadzba (%)	Dátum splatnosti	Ručenie	Suma splatná v eurách	
					v r. 2013	po r. 2013
SK Invest, LLC	7.667.152	0%, 10% v prípade omeškania splátky	1.1.2017	-	-	7.667.152
Celkom	7.667.152	x	x	x	-	7.667.152

3.2. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

3.3. Závazky zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	2.932	7.870
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	8.485	9.735
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	8.485	9.735
Čerpanie sociálneho fondu	-8.957	-14.673
Konečný zostatok sociálneho fondu	2.460	2.932

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a pod. potreby zamestnancov. Spoločnosť čerpala sociálny fond na čiastočný príspevok stravných nákladov zamestnancov.

4. Bankové úvery (r. 118 súvahy)

Dňa 2. apríla 2008 Spoločnosť uzavrela Úverovú zmluvu o podmienkach čerpania termínovaného úveru a úrokov (*Term Loan Facilities Loan Agreement*) s UniCredit Bank Slovakia a.s., so sídlom v Slovenskej republike, aby prefinancovala predchádzajúce úvery a úroky poskytnuté Aareal Bank AG so sídlom v Nemecku, ako aj získala financovanie na plánované rozvojové projekty v oblasti nehnuteľností.

Dňa 23.2.2012 podpísala spoločnosť s UniCredit Bank Slovakia a.s. Zmluvu o termínových úveroch týkajúcu sa reštrukturalizácie predošlých úverov, na základe ktorej sa zmenila štruktúra termínových úverov nasledovne:

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					
Senior Term Loan	EUR	1M EURIBOR	12/2016	97.986.141	99.130.633
Junior Term Loan	EUR	n/a	12/2016	13.761.101	9.893.864
Krátkodobé bankové úvery					
Senior Term Loan	EUR	1M EURIBOR	2013	500.000	500.000

Stav k 31. decembru 2013:

Spoločnosť po zlúčení tranže A a tranže B, v zmysle obnovennej úverovej zmluvy o splátkových podmienkach podpísanej dňa 23.2.2012, eviduje *Senior Term Loan* v celkovej výške 97 986 tis. EUR. Nárok na čerpanie Tranže C podpisom Zmluvu o termínových úveroch týkajúcu sa reštrukturalizácie predošlých úverov zo dňa 23.2.2012 zanikol.

Spoločnosť eviduje *Junior Term Loan* vo výške 13 761 tis. EUR, ktorá predstavuje naakumulované náklady zo zabezpečenie úrokovej miery (*hedging*) z tranže A a tranže B. Tento záväzok je neúročený a bol ohrozený do výšky 15 000 tis. EUR. Ďalšie čerpanie tohto úveru nie je plánované z dôvodu ukončenia zabezpečovacích (*hedgingových*) zmlúv.

Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatiu záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

Zabezpečovacie („*hedgingové*“) zmluvy na zabezpečenie rizika z úrokovej sadzby:

Úroková miera z Tranže A bola zabezpečená proti pohybu na otvorenom trhu úrokovou swapovou mierou pevne stanovenou na 4,437 % p. a. V súlade s platnými účtovnými zásadami Spoločnosť účtovala tieto deriváty v reálnej hodnote, pričom precenenie bolo vykazované vo vlastnom imaní. K 30. Septembru 2013 tento termínovaný obchod expiroval a jeho reálna hodnota predstavovala 0 EUR.

Úroková miera z Tranže B bola zabezpečená proti pohybu na otvorenom trhu prostredníctvom „*corridor cap*“, ktorý kombinuje spodnú sadzbu úroku floor rate a digi-floor rate na 3,68 % p. a. a hornú hranicu úrokovej miery 4,88 % p. a., zatiaľ čo ak trhová úroková miera (EURIBOR 3M) zostáva v rozpätí floor/digi-floor a hornou hranicou pre akékoľvek dané úrokové obdobie zoradené podľa kalendárnych štvrtrokov, trhová úroková miera sa uplatňuje pre kalkuláciu príslušnej úrokovej miery; zatiaľ čo ak úroková miera je tohto rozpätia, použije sa pevná úroková miera na úrovni 4,88 % p.a. V súlade s platnými účtovnými zásadami Spoločnosť účtovala reálnu hodnotu derivátov do vlastného imania. K 31. Decembru 2011 Spoločnosť odhadla reálnu hodnotu úrokových derivátov na mínus 7 409 824 EUR, k 31. Decembru 2012 Spoločnosť odhadla reálnu hodnotu úrokových derivátov na

mínus 3 884 893 EUR. K 30. Septembru 2013 tento terminovaný obchod expiroval a jeho reálna hodnota predstavovala 0 EUR.

Zabezpečovacia zmluva na zabezpečenie rizika z úrokovej sadzby Tranže A bola ohodnotená ako efektívna a zabezpečovacia zmluva na zabezpečenie rizika z úrokovej sadzby Tranže B bola ohodnotená ako neefektívna z hľadiska slovenskej legislatívy (nebola vyčerpaná podstatná časť celkovej tranže B, na ktorú sa vzťahuje zabezpečovací nástroj) a používajúc vnútorné predpisy pre ohodnocovanie účinnosti zdokumentované v internej stratégii Spoločnosti.

5. Časové rozlíšenie (r. 121 súvahy)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredn e predchádzajú ce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	596.673	644.085
Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže	594.571	640.010
Rozpúšťanie novozisteného majetku pri fyzickej inventúre majetku zisteného v roku 2012 po dobu účtovného odpisovanie majetku.	2.102	4.070
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	629.788	411.297
Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže	45.444	45.444
Rozpúšťanie novozisteného majetku pri fyzickej inventúre majetku zisteného v roku 2012 po dobu účtovného odpisovanie majetku.	1.968	1.967
Predplatné nájomné a služby	582.376	363.886

Spoločnosť v roku 2003 dostala od veľvyslanectva Spojených štátov amerických kompenzáciu vo výške 1 100 tis. EUR, ktorá predchádzala uzavretiu starého vjazdu do podzemnej garáže. Táto suma bolo použitá na výstavbu nového vjazdu do podzemných parkovacích priestorov. Podľa podmienok zmluvy kompenzáciu musí Spoločnosť vrátiť, ak sa otvorí starý vjazd bez predchádzajúceho súhlasu veľvyslanectva. Dohoda trvá pokým veľvyslanectvo neuvoľní budovy susediace so starým vjazdom do podzemných garáží. Spoločnosť rozpúšťa pomernú časť tejto kompenzácie vo výške 45 444 EUR ročne do výnosov, počas obdobia v ktorom sa odpisuje nový vjazd do podzemných parkovísk.

Predplatené nájomné a zálohové platby za služby, ktoré predstavujú prevádzkové náklady hotela a obchodného centra a garáže.

V. ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLÁDÁVKA / ZÁVÄZOK

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	-9.639.152	-14.125.022
odpočítateľné	26.308.825	26.308.825
zdaniteľné	35.947.977	40.433.847
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	19.316	187.217
odpočítateľné	27.420	195.541
zdaniteľné	8.104	8.324
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	5.673.274	4.737.960
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzbá dane z príjmov (v %)	22	23
Odložená daňová pohľadávka	7.042.094	7.185.735
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	7.910.338	9.301.699
Zmena odloženého daňového záväzku	-1.391.361	685.672
Zaúčtovaná ako náklad	-1.391.361	685.672
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

Keďže nie je isté, či Spoločnosť v budúcnosti dosiahne dostatočné zdaniteľné zisky na uplatnenie odloženej daňovej pohľadávky, Spoločnosť o odloženej daňovej pohľadávke z rozdielu medzi účtovnou a daňovou hodnotou pohľadávok a opravných položiek neúčtovala.

VI. VÝNOSY**1. Výnosy z hospodárskej činnosti****1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb (r. 01 a 05 výkazu ziskov a strát)**

Oblasť odbytu	Hotelové služby		Prenájom kancelárií a obchodných priestorov		Parkovisko a ostatné	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Slovensko	4.242.725	4.244.423	2.256.019	3.010.995	2.771.458	1.117.948
Spolu	4.242.725	4.244.423	2.256.019	3.010.995	2.771.458	1.117.948

2. Výnosy pri aktivácií nákladov, ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, výnosy z finančnej a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	59.724	61.651
Aktivácia – Hotel	59.724	61.651
Aktivácia hmotného majetku	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	1.694.919	442.941
Tržby z predaja materiálu	613	174
Refakturácia nákladov – Hotel	0	48.024
Zmluvné pokuty	27.034	15.922
Výnosy z postúpenia pohľadávok	0	50.000
Rozpustenie výnosov budúcich období	47.411	186.019
Výnosy z odpísaných pohľadávok	128.774	0
Tržby z predaja DHM a DNM	1.470.243	389
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	20.844	142.413
Finančné výnosy, z toho:	9.310	5.604
Kurzové zisky, z toho:	7.494	2.213
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	467	1.891
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>1.816</i>	<i>3.391</i>
Výnosové úroky	151	329
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	1.665	3.062
Mimoriadne výnosy, z toho:	0	0
Zapadnuté mince v parkovacích automatoch	0	0

Ohľadne rozpustenia výnosov budúcich období vid' kapitolu IV.5 Časové rozlíšenie (r. 121 súvahy).

3. Čistý obrat

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	7.108.772	7.937.369
Tržby za tovar	419.477	435.998
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	1.763.953	510.196
Čistý obrat celkom	9.292,203	8.883.563

VII. NÁKLADY

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba, z toho:	1.317.415	1.260.734
Spotreba materiálu	512.244	449.337
Spotreba energie	665.629	683.340
Predaný tovar	115.244	113.478
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k zásobám	24.298	14.579
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2.731.229	2.956.303
Opravy a udržiavanie	452.809	432.007
Cestovné náklady	10.069	22.097
Náklady na reprezentáciu	75.144	82.612
Manažérske poplatky a provízie	554.497	732.235
Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťami	591.816	537.847
Nájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku	112.115	86.313
Spracovanie účtovníctva a miezd	89.897	84.930
Právne poradenstvo	101.252	237.359
Náklady na overenie účtovnej závierky audítorom	13.500	8.247
Daňové poradenstvo	23.295	45.461
Iné poradenské služby	190.915	94.865
Telekomunikačné poplatky, licenčné poplatky, prepravné	108.027	85.323
Reklamné a marketingové náklady	178.563	165.453
Ostatné služby	229.330	341.554
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	7.720.695	6.645.020
Náklady na mzdy	1.225.808	1.147.533
Náklady na sociálne a zdravotné poistenie a zabezpečenie	524.242	482.241
Dane a poplatky	61.510	59.455
Pokuty a penále	10.708	10.065
Odpis pohľadávky	152.844	265.497
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-144.219	-12.910
Poistenie	121.035	145.917
DPH koeficient	25.061	18.249
Ostatné náklady z hospodárskej činnosti	42.409	81.516
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	4.672.657	4.877.036
Zostatková cena predaného DNM	1.082.951	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k dlhodobému majetku	-54.311	-435.945
Finančné náklady, z toho:	4.003.195	5.145.209
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>2.329</i>	<i>859</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	2.001	45
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>4.000.866</i>	<i>5.144.350</i>
Úroky	123.620	458.148
Náklady na derivátové operácie	3.867.237	4.676.016
Manká a škody na finančnom majetku	458	412
Ostatné finančné náklady	9.551	9.774
Mimoriadne náklady, z toho:	0	0

VIII. 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.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	359.561	1.617.687
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	5.673.274	7.185.735
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		

Odsúhlasenie dane z príjmov

Názov položky A	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane B	Daň c	Daň v % d	Základ dane E	Daň f	Daň v % G
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-6.480.331	X	x	-7.123.703	X	x
teoretická daň	X	-1.490.476	23,00%	X	-1.353.504	19,00%
Daňovo neuznané náklady	6.029.384	1.386.758	-21,40%	6.124.345	1.163.626	-16,33%
Výnosy nepodliehajúce dani	-508.124	-116.869	1,80%	-324.372	-61.631	0,72%
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	7.042.094	1.619.682	24,99%	7.185.735	1.365.290	19,17%
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Zmena sadzby dane	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Iné	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Spolu	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Splatná daň z príjmov (zrážková)	x	7,97	0,00%	X	30	0,00%
Odložená daň z príjmov	x	-1.905.616	29,41%	X	685.672	8,04%
Celková daň z príjmov	x	-1.905.616	29,41%	X	685.702	8,04%

IX. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť v sledovanom období, ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala na podsúvahových účtoch.

X. 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 piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2013 daňové priznania spoločnosti za roky 2009 až 2013 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Poskytnutá záruka v prospech United Lease Group, s.r.o. z titulu prenájmu automobilov pre spoločnosť BTS Cargo & Hangar Services, a.s. vo výške 21.067 Eur k 31.12.2013 už neexistuje, nakoľko zmluva bola zrušená.

Druh podmieneného záväzku	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí	-	-
Z poskytnutých záruk	0	0
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	-	-
Zo zmluvy o podriadenom záväzku	-	-
Z ručenia	-	-
Iné podmienené záväzky	-	-

Druh podmieneného záväzku	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí	-	-
Z poskytnutých záruk	21.067	
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	-	-
Zo zmluvy o podriadenom záväzku	-	-
Z ručenia	-	-
Iné podmienené záväzky	-	-

Spoločnosť uskutočnila počas roka 2013 transakcie so spriaznenými osobami. Manažment spoločnosti je presvedčený, že transakcie so spriaznenými osobami boli vykonané na princípe nezávislých vzťahov. S účinnosťou od 1. januára 2009 sa na transakcie so spriaznenými osobami vzťahujú nové požiadavky transferového oceňovania. V nových požiadavkách sa uvádza, že spoločnosť musí mať vypracovanú dokumentáciu za každú transakciu so zahraničnou spriaznenou osobou, ktorá potvrdzuje, že transakcia sa uskutočnila na princípe nezávislých vzťahov. Ministerstvo financií SR vydalo osobitné usmernenie týkajúce sa uchovávania dokumentácie transferového oceňovania od roku 2009. Spoločnosť sa v súčasnosti spolieha na dokumentáciu týkajúcu sa transferového oceňovania transakcií so spriaznenými osobami na úrovni skupiny. Keďže existujú viaceré interpretácie daňovej legislatívy v Slovenskej republike, ich aplikácia voči spoločnosti je v súčasnosti neistá.

Podľa súčasných slovenských zákonov má spoločnosť povinnosť vyplatiť zamestnancom pri odchode do starobného dôchodku odchodné vo výške priemerného mesačného zárobku. Spoločnosť odhadla, že výška takéhoto záväzku nie je významná. Účtovné výkazy neobsahujú žiadnu úpravu z tohto titulu.

Spoločnosť v roku 2003 dostala od Veľvyslanectva Spojených štátov amerických kompenzáciu vo výške 1 100 tis. EUR, ktorá predchádzala uzavretiu starého vjazdu do garáže. Táto suma bolo použitá na výstavbu nového vjazdu do podzemných parkovacích priestorov. Podľa podmienok zmluvy kompenzáciu musí Spoločnosť vrátiť, ak sa otvorí starý vjazd bez predchádzajúceho súhlasu Veľvyslanectva. Dohoda trvá do doby uvoľnenia súčasných priestorov, v ktorých sídli Veľvyslanectvo susediace s budovou Carlton.

2. Budúce práva a povinnosti

Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje žiadne ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe.

Zmluva s hlavným mestom Bratislava

Na základe zmluvy s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, Spoločnosť má povinnosť bezplatne previesť Hlavnému mestu vlastnícke právo ku štvorpodlažným podzemným garážam, po uplynutí doby nájmu 30 rokov, t.j. 31. januára 2028. Doba nájmu bude automaticky ukončená.

Záložné právo za bankový úver

Za úver poskytnutý od UniCredit Bank Slovakia, a.s. so sídlom v Slovenskej republike, na základe uzatvorenej Zmluvy o podmienkach čerpania termínovaného úveru zo dňa 2. apríla 2008 ručí Spoločnosť nasledovným spôsobom:

- záložné právo na nehnuteľný majetok Spoločnosti;
- záložné právo na hnutelný majetok Spoločnosti;
- postúpenie všetkých peňažných pohľadávok podľa nájomných zmlúv a postúpenie všetkých peňažných záväzkov vyplývajúcich z budúcich nájomných zmlúv v súvislosti s nehnuteľnosťou;
- záložné právo na pohľadávky z bankových účtov;

- postúpenie pohľadávok a zabezpečeného prevodu na základe Manažérskej zmluvy o správe hotela;
- záložné právo/vinkulácia všetkých práv podľa príslušných platných poistných zmlúv na budovy (poistenie majetku a prerušenia prevádzky pre prípad požiaru, blesku, zemetrasenia, výbuchu, krádeže a vandalizmu, a pre prípad teroristických útokov a stavebných rizík);
- záložné právo na vlastnícky podiel Carlton Property, s.r.o.;
- notárska zápisnica v prospech UniCredit, a.s. umožňujúca promptný výber všetkých nevyrovnaných zostatkov v súvislosti s Úverovou zmluvou uzavretou 2. apríla 2008.

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

Členovia štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov Spoločnosti počas účtovného obdobia prijali od Spoločnosti peňažné príjmy uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh príjmu, výhody a	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov B			Hodnota príjmu, výhody bývalých členov orgánov C		
	štatutárnych	Dozorných	iných	štatutárnych	dozorných	Iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Peňažné príjmy				1.421		
Nepeňažné príjmy						
Peňažné preddavky						
Nepeňažné preddavky						
Poskytnuté úvery						
Poskytnuté záruky						
Iné						

XII. 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).

Obchody medzi týmito osobami 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.

Pohľadávky/záväzky voči spriazneným osobám predstavujú najmä poskytnuté/prijaté pôžičky, náklady a výnosy voči spriazneným osobám úroky z týchto pôžičiek.

XIII. 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 udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti.

XIV. PREHL'AD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Položka vlastného imania a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia B	Prírastky C	Úbytky d	Presuny E	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie	5.000	0	0	0	5.000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-3.884.893	0	3.884.893	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-31.585.620	0	0	-7.809.405	-39.395.025
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-7.809.405	-5.088.978	0	7.809.405	-5.088.978
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	-43.274.918	-5.088.978	3.884.893	0	-44.479.003

Položka vlastného imania a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia B	Prírastky C	Úbytky d	Presuny E	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie	5.000	0	0	0	5.000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	39.233.519	0	0	-39.233.519	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-7.409.824	0	3.524.931	0	-3.884.893
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-4.250	0	0	4.250	0
Zákonný rezervný fond	12.046	0	0	-12.046	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	231.876	0	0	-231.876	0
Neuhradená strata minulých rokov	-63.245.044	-1.394.613	0	33.054.037	-31.585.620
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-6.419.154	-7.809.405	0	6.419.154	-7.809.405
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	-37.595.831	-9.204.018	3.524.931	0	-43.274.918

Spoločnosť účtovala o vyradenom majetku v minulých obdobiach v zostatkovej hodnote 1 394 613 EUR až v roku 2012 formou zúčtovania do kumulovaných strát minulých rokov.

XV. PREHL'AD 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 a	Účet b	Bežné účtovné obdobie c	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie d
Peniaze	211	24.184	26.149
Ceniny	213	742	2.016
Účty v bankách	221. 130-330	652.446	530.263
Kontokorentný účet	221.X	0	0
Krátkodobý finančný majetok – akcie	251.X	0	0
Krátkodobý finančný majetok – dlhopisy	252.X	0	0
Spolu	x	677.372	558.428

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

XVI. DODATOČNÉ INFORMÁCIE

Účtovná jednotka nemá náplň pre túto položku.

Prílohy:

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	-6.480.331	-7.123.703
A.1.	Nepenažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)	8.636.349	9.060.360
A. 1. 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	4.618.346	4.877.036
A. 1. 4.	Zmena stavu krátkodobých a dlhodobých rezerv (+/-)	-78.265	-113.188
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	174.232	-425.104
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	169.138	-471.607
A. 1. 8.	Úroky účtované do nákladov (+)	123.620	458.148
A. 1. 9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-151	-329
A.1. 10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-)	-5.026	0
A. 1. 11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)	0	1.936
A. 1. 12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-387.291	0
A. 1. 13.	Ostatné položky nepenažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)	4.021.747	4.733.467
A. 2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa na účely tohto opatrenia rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A. 2. 1. až A. 2. 4.)	-1.397.308	-520.951
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	-1.054.051	-298.359
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-316.922	4.295
A. 2. 3.	Zmena stavu zásob (-/+)	-26.336	-226.886
	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.)	758.710	1.415.705
A. 3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	151	329
A. 4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)	-123.620	-458.148
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 6.)	635.241	957.886
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-8	-528
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 9.)	635.233	957.358
B. 1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	3.838	0
B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-845.876	-939.917
B. 5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	1.470.243	0
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)	628.205	17.442
C. 1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C. 1. 1. až C. 1. 8.)	0	0
C. 1. 2.	Prijmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (+)	0	0
C. 2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti, (súčet C. 2. 1. až C. 2. 9.)	-1.144.492	0
C. 2. 6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-1.144.492	0
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C. 1. až C. 9.)	-1.144.493	0
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)	118.944	17.442
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	558.428	540.986
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	677.372	558.428
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	677.372	558.428