

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Založenie spoločnosti**

Spoločnosť Verdan, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 1.6.2007 a do obchodného registra bola zapísaná 21.6.2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka 46567/B). Na základe Zmluvy o zlúčení sa Spoločnosť zlúčila so spoločnosťou Sitela, s.r.o., pri čom Spoločnosť Verdan s.r.o. je nástupníckou spoločnosťou, ktorá preberá imanie, všetky práva, povinnosti a záväzky zanikajúcej spoločnosti Sitela, s.r.o. Zmluva o zlúčení nadobudla účinnosť dňa 15.12.2012.

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/,
- prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá, ak slúžia na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti,
- reklamná, inzertná a propagačná činnosť,
- obstarávanie služieb spojených so správou a prenájmom nehnuteľností,
- požičiavanie a prenájom prístrojov, mechanizmov a motorových vozidiel,
- faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- technicko-organizačné zabezpečenie školení, kurzov, seminárov, kultúrnych, vzdelávacích a spoločenských podujatí v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

3. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2013 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

5. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2012, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 14. júna 2013.

C. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2013 a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

E. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

V účtovnom období 2013 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	7	lineárna	14,29
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20	zrýchlená*	
Stroje, prístroje a zariadenia	4	zrýchlená*	
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

* Metóda odpisovania – zrýchlená:

- v prvom roku odpisovania ako podiel jeho vstupnej ceny a priradeného koeficientu pre zrýchlené odpisovanie platného v prvom roku odpisovania,
- v ďalších rokoch odpisovania ako podiel dvojnásobku jeho zostatkovej ceny a rozdielu medzi priradeným koeficientom pre zrýchlené odpisovanie platným v ďalších rokoch odpisovania a počtom rokov, počas ktorých sa už odpisoval

Koeficient pre zrýchlené odpisovanie:

Odpisová skupina	Predpokladaná doba používania v rokoch	Koef. v prvom roku	Koef. v ďalších rokoch
1.	4	4	5
2.	6	6	7
3.	12	12	13
4.	20	20	21

(c) Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

(d) Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy stupňa dokončenia zákazky (angl. percentage-of-completion-method).

(e) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyhľaditeľné pohľadávky.

(f) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

(g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

(h) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

(i) Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

(j) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

(k) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia neevidovala žiaden dlhodobý nehmotný majetok.

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2012)							Spolu
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceneniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	3 096 941	0	0	0	3 096 941
Úbytky	0	0	0	3 096 941	0	0	0	3 096 941
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	3 096 941	0	0	0	3 096 941
Úbytky	0	0	0	3 096 941	0	0	0	3 096 941
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Presuny	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	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)								
	Pozemky	Stavby	Samostat. hnutelné veci a súbory hnut. vecí	Pest. celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstar. dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	4 259 007	6 897	0	0	0	9 869 557	1 838	14 137 299
Prírastky	0	39 600	0	0	0	0	948	0	40 548
Úbytky	0	2 321 142	0	0	0	0	4 640 558	0	6 961 700
Presuny	0	677 029	0	0	0	0	-677 029	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	2 654 494	6 897	0	0	0	4 552 918	1 838	7 216 147
Oprávk									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	200 093	2 808	0	0	0	0	0	202 901
Prírastky	0	2 347 798	1 725	0	0	0	0	0	2 349 523
Úbytky	0	2 321 142	0	0	0	0	0	0	2 321 142
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	226 749	4 533	0	0	0	0	0	231 282
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	4 058 914	4 089	0	0	0	9 869 557	1 838	13 934 398
Stav na konci účtovného obdobia	0	2 427 745	2 364	0	0	0	4 552 918	1 838	6 984 865

Údaje o záložných právach k dlhodobému hmotnému majetku sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	6 984 865

Poistenie dlhodobého hmotného majetku:

Spoločnosť uzavrela nasledovné poistné zmluvy s poisťovňou GENERALI Slovensko poisťovňa a.s.:

Predmet poistenia: apartmány

Poistná suma:	poistenie stavieb	842 011,00 EUR
	poistenie hnutelných vecí	225 196,00 EUR
	poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu	332 000,00 EUR

Predmet poistenia: poistenie majetku - bytové a nebytové priestory – Dvořákovo nábrežie

Poistná suma:	poistenie majetku – živelné poistenie	5 476 076,49 EUR
---------------	---------------------------------------	------------------

Predmet poistenia: poistenie majetku - bytové a nebytové priestory – Dvořákovo nábřeží

Poistná suma: poistenie majetku – živelné poistenie

624 217,00 EUR

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2012)									
Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostat. hnutelné veci a súbory hnut. vecí	Pest. celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstar. dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	965 820	6 897	0	0	0	20 023 234	1 319 169	22 315 120
Prírastky	0	0	0	0	0	0	35 433	2 325 701	2 361 134
Úbytky	0	9 000	0	0	0	0	10 529 955	0	10 538 955
Presuny	0	3 302 187	0	0	0	0	340 845	-3 643 032	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	4 259 007	6 897	0	0	0	9 869 557	1 838	14 137 299
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	7 566	221	0	0	0	0	0	7 787
Prírastky	0	201 527	2 587	0	0	0	0	0	204 114
Úbytky	0	9 000	0	0	0	0	0	0	9 000
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	200 093	2 808	0	0	0	0	0	202 901
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	958 254	6 676	0	0	0	20 023 234	1 319 169	22 307 333
Stav na konci účtovného obdobia	0	4 058 914	4 089	0	0	0	9 869 557	1 838	13 934 398

2. Zásoby

Informácie o obstarávaní nehnuteľnosti na predaj sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Nehnutelnosti na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie	436 183
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	2 877 938

3. Údaje o zákazkovej výrobe

Výnosy zo zákazkovej výroby boli stanovené na základe ceny dohodnutej v zmluve a vykázané v bežnom účtovnom období podľa stupňa dokončenia zákazky. Stupeň dokončenia zákazky sa zistil ako pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazkovú výrobu za vykonanú prácu a rozpočtovaných zmluvných nákladov na zákazkovú výrobu. Do výpočtu sa zahrnuli len tie náklady, ktoré zodpovedajú už vykonanej práci.

Ďalšie informácie o zákazkovej výrobe sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách:

Názov položky	2013	2012	Sumár od začiatku zákazkovej výroby až do konca bežného účtovného obdobia
a	b	c	d
Výnosy zo zákazkovej výroby	222 067	0	222 067
Náklady na zákazkovú výrobu	153 890	0	153 890
Hrubý zisk/hrubá strata	68 177	0	68 177
Hodnota zákazkovej výroby		2013	Sumár od začiatku zákazkovej výroby až do konca bežného účtovného obdobia
a	b	c	
Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe		171 342	171 342
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku		0	0
Suma prijatých preddavkov		0	0
Suma zadržanej platby		0	0

4. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)				
	Stav opravnej položky k 1.1.2013	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav opravnej položky k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	0	193 468	0	0	193 468
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	0	193 468	0	0	193 468

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2013	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	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
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	42 268	247 298	289 566
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	0	0	0
Iné pohľadávky	121 879	0	121 879
Krátkodobé pohľadávky spolu	164 147	247 298	411 445

Veková štruktúra pohľadávok za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2012	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	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
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	80 269	49 644	129 913
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	0	0	0
Iné pohľadávky	0	2 515	2 515
Krátkodobé pohľadávky spolu	80 269	52 159	132 428

Súčasťou tabuliek o vekovej štruktúre pohľadávok za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie nie je odložená daňová pohľadávka (účet 481). Informácie o odloženej dani sú uvedené v časti F.5.

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:		
– odpočítateľné	0	0
– zdaniteľné	0	0
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou pohľadávok a daňovou základňou, z toho:		
– odpočítateľné	189 177	0
– zdaniteľné	189 177	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	23
Odložená daňová pohľadávka	41 619	0
Uplatnená daňová pohľadávka	41 619	0
Zaučtovaná ako výnos	41 619	0
Zaučtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0
Zmena odloženého daňového záväzku	0	0
Zaučtovaná ako náklad	0	0
Zaučtovaná do vlastného imania	0	0
Iné	0	0

6. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Pokladnica, ceniny	13 745	3 263
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	314 325	98 320
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	328 070	101 583

7. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Opis položky časového rozlíšenia	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Náklady budúcich období dlhodobé:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	11 861	20 705
Poistenie	2 560	4 081
Správa nehnuteľností	9 301	16 624
Príjmy budúcich období dlhodobé:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	11 861	20 705

G. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie**

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti P.

2. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Dlhodobé záväzky spolu	10 830 314	9 815 655
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	10 830 314	9 815 655
Krátkodobé záväzky spolu	319 299	703 488
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	300 369	570 160
Záväzky po lehote splatnosti	18 930	133 328

Súčasťou vekovej štruktúry záväzkov nie je odložený daňový záväzok (účet 481). Informácie o odloženej dani sú uvedené v časti G.3.

3. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:		
– odpočítateľné	14 217	0
– zdaniteľné	0	0
	14 217	0
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:		
– odpočítateľné	204 181	0
– zdaniteľné	204 181	0
	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	23
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako náklad	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	48 048	0
Zmena odloženého daňového záväzku	48 048	0
Zaúčtovaná ako náklad	38 334	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	9 714	0
Iné	0	0

4. Bankové úvery, pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2013	Suma istiny v eurách k 31.12.2013	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2012
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé bankové úvery						
Bankový úver	EUR	6	10.12.2016	3 563 476	0	13 477 819
				3 563 476	0	13 477 819
Krátkodobé bankové úvery						
				0	0	0
				0	0	0
Spolu				3 563 476	0	13 477 819

Na zabezpečenie úveru vo výške 3 563 476 EUR bolo v prospech banky zriadené záložné právo na stavby - byty, nebytové priestory a parkovacie státi; zostatková cena stavieb k 31. decembru 2013 je 6 974 884 EUR.

Úroky k bankovému úveru sú k 31. decembru 2013 vo výške 12 890 EUR a sú splatné k 10. decembru 2014.

Štruktúra pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2013	Suma istiny v eurách k 31.12.2013	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2012
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé pôžičky						
Dlhodobá pôžička	EUR	11	15.12.2016	7 652 811	7 652 811	7 652 811
Dlhodobá pôžička	EUR	5,1	31.12.2016	683 138	683 138	122 138
Dlhodobé pôžičky spolu				8 335 949	8 335 949	7 774 949
Krátkodobé pôžičky						
Krátkodobé pôžičky spolu				0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci						
Krátkodobé finančné výpomoci spolu				0	0	0
Spolu				8 335 949	8 335 949	7 774 949

Úroky k dlhodobej pôžičke č.1 sú k 31. decembru 2013 vo výške 2 435 007 EUR a sú splatné do 15.decembra 2016. Úroky k dlhodobej pôžičke č.2 sú k 31. decembru 2013 vo výške 25 614 EUR a sú splatné do 31.decembra 2016

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Výdavky budúcich období dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	12 037	20 681
Nájomné	12 037	20 681
Spolu	12 037	20 681

H. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

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

Oblasť odbytu a	Prenájom nehnuteľností		Ostatné služby		Výnosy zo zákazky		Spolu	
	2013 b	2012 c	2013 d	2012 e	2013 f	2012 g	2013	2012
Slovenská republika	183 860	179 138	0	13 060	222 067	0	405 927	192 198
Spolu	183 860	179 138	0	13 060	222 067	0	405 927	192 198

2. Aktivácia nákladov, výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Prehľad o výnosoch pri aktivácii nákladov, výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2013	2012
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	9 448 053	11 502 503
Tržby z predaja dlhodobého majetku	9 050 732	11 450 341
Refakturácia	62 038	38 310
Zmluvné pokuty	331 085	4 923
Poistné plnenie	1 963	5 241
Ostatné výnosy	2 235	3 688
Finančné výnosy, z toho:	13 465	6 302
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>13 465</i>	<i>6 302</i>
Výnosové úroky	13 465	6 302
Mimoriadne výnosy:	0	0

3. Čistý obrat

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky audítormi [§ 19 ods. 1 písm. a) zákona o účtovníctve] je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2013	2012
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	183 860	192 198
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	222 067	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	1 832 247	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	9 461 518	11 456 550
Čistý obrat spolu	<u>11 699 692</u>	<u>11 648 748</u>

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

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a mimoriadnych nákladoch:

Názov položky	2013	2012
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	346 446	240 335
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>5 000</i>	<i>0</i>
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	5 000	0
Iné uisťovacie audítorské služby	0	0
Súvisiace audítorské služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
 <i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	 <i>341 446</i>	 <i>240 335</i>
Opravy a udržiavanie	14 473	19 460
Reklama	13 105	20 580
Inzercia	780	28 160
Účtovníctvo	8 000	4 093
Komunikácia-internet	0	280
Stavebné práce	153 890	0
Upratovanie	1 161	655
Sprostredkovateľské provízie	43 650	13 933
Správcovská odmena	22 078	28 379
Ostatné služby	83 060	123 900
Poštovné	285	154
Notárske poplatky	229	234
Preklady a tlmočenie	639	0
Znalecké posudky	0	400
Iné	96	107
 Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	 9 504 360	 13 912 930
Spotreba materiálu	19 150	77 633
Spotreba energie	22 543	25 352
Osobné náklady	1 581	1 581
Dane a poplatky	7 358	7 639
Odpisy	207 395	3 292 430
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	6 769 598	10 463 117
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	2 214 660	0
Poistenie	5 366	6 278
Refakturácia	62 043	38 310
Manká a škody	0	450
Zmluvné pokuty a upomienky	36	140
Tvorba opravných položiek k pohľadávkam	193 468	0
Iné	1 162	0
 Finančné náklady, z toho:	 980 968	 1 751 807
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>980 968</i>	<i>1 751 807</i>
Nákladové úroky	980 909	1 751 682
Bankové poplatky	59	125

J. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2013			2012		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:						
teoretická daň	867 918		100,00 %	-4 204 068		100,00 %
		199 621	23,00 %		-798 773	19,00 %
Daňovo neuznané náklady	253 524	58 311	6,72 %	3 097 583	588 541	-14,00 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-239 328	-55 046	-6,34 %	-274	-52	0,00 %
Vplyv v nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	-882 114	-202 886	-23,38 %	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 %	-1 106 759	-210 284	5,00 %
Splatná daň z príjmov		0	0,00 %		21	0,00 %
Odložená daň z príjmov		-3 285	-0,38 %		0	0,00 %
Celková daň z príjmov		-3 285	-0,38 %		21	0,00 %

K. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

Na podsúvahových účtoch je evidovaný nevyčerpaný úverový príslub z prijatej pôžičky vo výške 66 862 EUR (v roku 2012: 577 862 EUR), nevyčerpaný úverový príslub z poskytnutej pôžičky vo výške 576 187 EUR (v roku 2012: žiadne) a prijaté ručenie vo výške 1 338 EUR (v roku 2012: 1 338 EUR).

Prenajatý majetok

Spoločnosť prenája tretím osobám nebytové priestory – apartmány a parkovacie miesta. Nájomné zmluvy sú uzatvorené prevažne na dobu 1 roka s možnosťou výpovede v určených prípadoch. Ročné výnosy z nájomného sú približne 183 860 EUR.

L. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť k 31. decembru 2013 ručí za svoj bankový úver nehnuteľnosťami vo výške 3 576 366 EUR; k 31. decembru 2012 Spoločnosť neevidovala žiadne ručenie za bankový úver.

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Odmeny členov štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 1 200 EUR (v roku 2012: 1 200 EUR).

Členom štatutárnemu orgánu neboli v roku 2013 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2012: žiadne).

O. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2013, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

P. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie (2013)				
	Stav k 1.1.2013	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
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	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	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	-3 238 185	-9 713	0	-4 204 090	-7 451 988
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 204 090	871 203	0	4 204 090	871 203
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	-7 435 636	861 490	0	0	-6 574 146

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2012)				
	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2012				31.12.2012
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
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	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	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	-1 582 988	0	0	-1 655 197	-3 238 185
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 655 197	-4 204 090	0	1 655 197	-4 204 090
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	-3 231 546	-4 204 090	0	0	-7 435 636

Účtovná strata za rok 2012 bola rozdelená takto:

Názov položky	2012
Účtovná strata	-4 204 090

Vysporiadanie účtovnej straty		2013
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		-4 204 090
Iné		0
Spolu		-4 204 090

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2013 vo výške 871 203 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2014.

R. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2013

	2 013	2 012
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	867 918	-4 204 090
Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A.1.1. až A.1.13.)	-1 003 999	1 043 584
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	207 395	3 292 430
Zmena stavu opravných položiek (+/-)	193 468	0
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	-41 712	14 458
Úroky účtované do nákladov (+)	980 909	1 751 682
Úroky účtované do výnosov (-)	-13 466	-6 302
Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-2 303 134	-987 224
Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)	-27 459	-3 021 460
Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa 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.)	-8 135 644	-4 932 574
Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	-223 640	2 352 278
Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-9 726 233	-4 843 097
Zmena stavu zásob (-/+)	1 814 229	-2 441 755
Prijaté úroky	0	6 302
Zaplatené úroky	-574 520	-891 289
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A.1. až A.6.)	-8 846 245	-8 978 067
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-8 846 245	-8 978 067
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého hmotného majetku	0	-3 678 465
Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku	9 072 732	11 450 341
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	9 072 732	7 771 876
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	0
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	226 487	-1 206 191
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	101 583	1 307 774
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka (+/-)	328 070	101 583
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	328 070	101 583

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu Peniaze na ceste, ktorý sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažných prostriedkov

Ekvivalentmi peňažných prostriedkov (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.