

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

Spoločnosť Apollo Business Center v.o.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 11.marca 2003 a do obchodného registra bola zapísaná 24. Apríla 2003 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel: Sr, vložka 631/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb spojených s prenájomom – obstarávatelské služby spojené s prenájomom,
- prevádzkovanie a prenájom garáží, parkovacích a odstavných plôch pre motorové vozidlá – pre najmenej päť vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľností, spojené s poskytovaním doplnkových služieb,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností

3. Počet zamestnancov

Spoločnosť neeviduje zamestnancov za bežné účtovné obdobie ani za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Údaje o neobmedzenom ručení

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

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

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

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2012, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená spoločníkmi Spoločnosti 27. decembra 2013.

7. Schválenie audítora

Overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 vykonáva spoločnosť MANDAT AUDIT s.r.o.

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2013 je takáto:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne	v %	v %	v %
a	b	c	d	e
SOLON VerwaltungsgesellschaftmbH	992	0,099	0,099	0
ERATO				
VerwaltungsgesellschaftmbH & Co.	1 001 464	99,901	99,901	0
Vermietungs KG				
Spolu	1 002 456	100	100	0

D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť sa nezahrňa 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 nepretržitého trvania Spoločnosti (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, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého 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 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	50	lineárna	2
Zariadenie kuchyne	10	lineárna	10
Inventár	5	lineárna	20
Drobný dlhodobý hmotný majetok	2-5	lineárna	20 – 50

Spoločnosť nevlastní k 31.12.2013 žiadny dlhodobý nehmotný majetok.

(c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov.

(d) Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou (nakupované zásoby).

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.

Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

(e) Pohľadávky

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

(f) Peňažné prostriedky a ceniny

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

(g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

(h) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

(i) Záväzky

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

(j) Odložené dane

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

- 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.

Spoločnosť neúčtuje o odloženej dani.

(k) 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.

(l) Dotácie zo štátneho rozpočtu

Spoločnosť počas roka 2013 neúčtovala o dotáciách.

(m) Prenájom (lízing)

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.

Finančný prenájom (s kúpnu opciou; bez kúpnej opcie je považovaný za operatívny prenájom). Majetok prenajatý na základe zmluvy uzatvorenej do 31. decembra 2003 vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Majetok prenajatý na základe zmluvy uzatvorenej 1. januára 2004 a neskôr vykazuje ako svoj majetok jeho nájomca, nie vlastník.

Spoločnosť nemá vo svojej evidencii takýto majetok.

(n) Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(o) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(p) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

(q) 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**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 je uvedený v tabuľkách na stranách 6 a 7.

Na nehnuteľnosti v zostatkovej cene 52 826 898 EUR bolo zriadené záložné právo v prospech veriteľa. Na zabezpečenie investičného úveru vo výške 34 477 947 EUR, ktorý bol poskytnutý na financovanie investičných aktivít.

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad krádeže, živelnej pohromy, prerušenia prevádzky, a tiež je poistené sklo, elektronika a lom strojov až do výšky 87 891 tis. EUR (2012: 87 891 tis. EUR).

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	52 826 898

2. Zásoby

Opravná položka k zásobám nebola počas účtovného obdobia tvorená.

3. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)				
	Stav opravnej položky k 31.12.2012	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	361 847	85 388	89 071	196 005	162 159
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	361 847	85 388	89 071	196 005	162 159

Apollo Business Center v.o.s.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

31.12.2013

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 175 895	62 483 411	641 423	0	0	561 691	0	0	64 862 420
Prírastky	0	0	0	0	0	0	341 924	0	341 924
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	339 038	2 886	0	0	0	-341 924	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	1 175 895	62 822 449	644 309	0	0	561 691	0	0	65 204 344
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	10 015 182	499 373	0	0	554 649	0	0	11 069 204
Prírastky	0	1 251 325	53 131	0	0	3 785	0	0	1 308 241
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	11 266 507	552 504	0	0	558 434	0	0	12 377 445
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
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 175 895	52 468 229	142 050	0	0	7 042	0	0	53 793 216
Stav na konci účtovného obdobia	1 175 895	51 555 942	91 805	0	0	3 257	0	0	52 826 899

Apollo Business Center v.o.s.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

31.12.2012

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 175 895	61 880 111	617 100	0	0	561 691	0	0	64 234 797
Prírastky	0	0	0	0	0	0	627 623	0	627 623
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	603 300	24 323	0	0	0	-627 623	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	1 175 895	62 483 411	641 423	0	0	561 691	0	0	64 862 420
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	8 775 468	449 860	0	0	550 179	0	0	9 775 507
Prírastky	0	1 239 714	49 513	0	0	4 470	0	0	1 293 697
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	10 015 182	499 373	0	0	554 649	0	0	11 069 204
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
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 175 895	53 104 643	167 240	0	0	11 512	0	0	54 459 290
Stav na konci účtovného obdobia	1 175 895	52 468 229	142 050	0	0	7 042	0	0	53 793 216

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

Pohľadávky	Predchádzajúce účtovné obdobia (rok 2012)				
	Stav opravnej položky k 31.12.2011	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav opravnej položky k 31.12.2012
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	562 071	198 082	398 306	0	361 847
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	562 071	198 082	398 306	0	361 847

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobia 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	302 790	680 495	983 285
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	1 053 807	0	1 053 807
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	14 251	0	14 251
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 370 848	680 495	2 051 343

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	234 929	1 234 840	1 469 769
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	8 496	51 747	60 243
Krátkodobé pohľadávky spolu	243 425	1 286 587	1 530 012

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2013	31.12.2012
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	680 495	1 286 587
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	1 370 848	243 425
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 051 343	1 530 012
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

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
a		
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	983 285

Na všetky pohľadávky z nájomných zmlúv a prípadných poistných plnení je v prospech banky zriadené záložné právo.

4. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a cenné papiere. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať, okrem rezervy zhromaždenej na bankovom účte vo výške 350 000 EUR, ktorá bola vytvorená v zmysle úverovej zmluvy a Spoločnosť sa ju zaviazala udržiavať počas trvania úverovej zmluvy.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Pokladnica, ceniny	707	1 019
Bežné bankové účty	8 158 489	9 074 309
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	8 159 196	9 075 328

5. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	10 000	20 000
Licenčný poplatok	10 000	20 000
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	12 224	12 218
Licenčný poplatok	10 000	10 000
Ostatné	2 224	2 218
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	2 774	4 797
Prenájom	0	510
Poistné plnenia	2 503	3 479
obratové nájomné	271	808
Spolu	24 998	37 015

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

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti C a P.

2. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

a	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)				
	Stav	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav
	k 31. 12. 2012				k 31. 12. 2013
b	c	d	e	f	
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
x	0	0	0	0	0
x	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	76 243	170 933	76 243	0	170 933
Zákonné rezervy krátkodobé					
Rezerva na audit	7 100	7 100	7 100	0	7 100
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	5 250	0	5 250	0	0
Rezerva na vyúčtovanie prevádzkových nákladov	63 893	163 833	63 893	0	163 833
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	76 243	170 933	76 243	0	170 933
Ostatné rezervy krátkodobé					
x	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Nevy fakturované dodávky	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0

Prehľad o rezervách za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2012)				
	Stav k 31.12.2011 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31.12.2012 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
x	0	0	0	0	0
x	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	18 776	76 043	18 576	0	76 243
Zákonné rezervy krátkodobé					
Rezerva na audit	7 100	7 100	7 100	0	7 100
Rezerva na konzultačné služby	5 000	0	5 000	0	0
Rezerva na prenájom účtovného systému	1 526	0	1 526	0	0
Rezerva na vyúčtovanie prevádzkových nákladov	0	63 893	0	0	63 893
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	5 150	5 050	4 950	0	5 250
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	18 776	76 043	18 576	0	76 243
Ostatné rezervy krátkodobé spolu					
x	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Nevy fakturované dodávky	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0

3. Závazky

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

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Závazky po lehote splatnosti	115 410	241 032
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	421 058	1 574 289
Krátkodobé záväzky spolu	536 468	1 815 321
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	4 483 775	5 845 905
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	4 483 775	5 845 905

4. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. %	v	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2013 e	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2012 f
a	b	c		d		
Dlhodobé bankové úvery						
Bankový úver SLSP	EUR	EURIBOR + 0,95%		31.12.2016	34 477 947	34 477 947
Dlhodobé úvery spolu					34 477 947	34 477 947
Krátkodobé bankové úvery						
prečrpanie na bežnom účte	EUR				0	302 895
Krátkodobé úvery spolu					0	302 895
Spolu					34 477 947	34 780 842

Na zabezpečenie investičného úveru vo výške 34 477 947 EUR na investičné aktivity bolo v prospech banky zriadené záložné právo na nehnuteľnosti a pohľadávky; zostatková cena nehnuteľností je k 31. decembru 2013 je 52 826 889 EUR.

Úroková sadzba dlhodobého úveru je variabilná, určená ako 3 mesačný EURIBOR plus marža 0,95 %. Spoločnosť uskutočnila fixing variabilnej časti úroku prostredníctvom Interest Rate Swapu na 3,7 % p.a.

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Výdavky budúcich období dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	12 778	0
Dobropisy k nájomnému	12 778	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 418 662	1 506 167
Nájomné roku 2013	0	1 506 167
Nájomné roku 2014	1 418 662	0
Spolu	1 431 440	1 506 167

Účtovanie nájomného, ktoré je fakturované a platené na kvartál dopredu, za 1. kvartál roka 2014 je fakturované v decembri roka 2013.

6. Deriváty

Spoločnosť má uzatvorený úrokový swap s nominálnou hodnotou 34 477 947 EUR s trvaním do roku 2016. Swap bol uzatvorený na neverejnom trhu a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2013 je – 3 196 999 EUR. Spoločnosť vykazuje swap medzi zabezpečovacími derivátmi.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch:

a	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	pohľadávky b	záväzku c	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	
x	0	0	x
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	3 196 999	
Úrokový swap	0	3 196 999	3,7% p.a.

a	k 31.12.2013		k 31.12.2012	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia b	vlastné imanie c	výsledok hospodárenia d	vlastné imanie e
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0	0
x	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	-3 196 999	0	-4 498 957
Úrokový swap	0	-3 196 999	0	-4 498 957

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi:

Zabezpečovaná položka a	Reálna hodnota	
	31. 12. 2013 b	31. 12. 2012 c
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Závazok vykázaný v súvahe	34 477 947	34 477 947
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
Spolu	34 477 947	34 477 947

Bližšie viď časť G. 4 – Bankové úvery.

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	Základné nájomné		Obratové nájomné		Ostatné		Spolu	
	2013 b	2012 c	2013 d	2012 e	2013 f	2012 g	2013	2012
Slovenská republika	6 201 109	5 962 876	2 162	10 180	400 085	158 123	6 603 356	6 131 179
Zahraničie	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolu	6 201 109	5 962 876	2 162	10 180	400 085	158 123	6 603 356	6 131 179

2. Čistý obrat

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

	2013	2012
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	6 603 356	6 131 179
Tržby za tovar	2 422	2 294
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 648)	40 486	11 040
Čistý obrat spolu	6 646 264	6 144 513

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:

	2013	2012
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	1 050 700	1 106 449
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>7 100</i>	<i>7 100</i>
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	7 100	7 100
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>1 043 600</i>	 <i>1 099 349</i>
Poplatky za správu	229 737	225 232
Podiel na prevádzkových nákladoch	193 833	103 893
Refakturované služby	10 521	944
Právne služby	90 385	68 466
Ostatné služby	6 981	97 739
Ekonomické služby	235 481	230 863
Licenčné poplatky	10 000	10 000
Opravy a poistné udalosti	118 927	662
Režijné výdaje	108	0
Sprostredkovanie najmu	40 358	114 795
Úpravy priestorov pre nájomcov	107 269	246 755
 Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	 311 073	 489 023
Koeficient DPH	37 655	56 917
Zahraničná DPH	0	0
Poistenia	53 908	53 919
Odpis pohľadávky	166 026	6 265
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek	-38 928	198 082
Iné	6 529	4 799
Daň z nehnuteľností	83 208	83 208
Ostatné dane a poplatky	2 675	37 797
Dary	0	48 036
 Finančné náklady, z toho:	 1 626 320	 1 634 945
<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>1 626 320</i>	 <i>1 634 945</i>
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku	0	0
Nákladové úroky	1 625 604	1 634 400
Bankové poplatky	716	545
Iné	0	0

J. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	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:	2 362 345		100,00 %	1 631 136		100,00 %
teoretická daň		543 339	23,00 %		309 916	19,00 %
Daňovo neuznané náklady	1 510 657	347 451	14,71 %	248 549	47 224	2,90 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-3 214 346	-739 300	-31,30 %	-2 377 112	-451 651	-27,69 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Spolu	658 656	151 490	6,41 %	-497 427	-94 511	-5,79 %
Splatná daň z príjmov		151 490	6,41 %		-94 511	-5,79 %
Odložená daň z príjmov		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková daň z príjmov		151 490	6,41 %		-94 511	-5,79 %

Základ dane po zohľadnení pripočítateľných a odpočítateľných položiek je 658 656 eur. Tento základ dane sa rozdelil medzi spoločníkov Spoločnosti v rovnakom pomere ako sa delí zisk. Základ dane Spoločnosti je po tomto rozdelení 0 eur.

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

Spoločnosť neúčtovala o odložených daniach vzhľadom na to, že po zmene právnej formy na verejnú obchodnú spoločnosť, základ dane v plnej výške preberajú spoločníci.

K. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

N. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť neuskutočnila také transakcie so spriaznenými osobami, ktoré sa neuzavreli na základe obvyklých obchodných podmienok.

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

Po 31. decembri 2013 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva:

P. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

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

a	Bežné účtovné obdobie				Stav k 31.12.2013 f
	Stav k 31.12.2012 b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	
Základné imanie	1 002 456	0	0	0	1 002 456
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohl'adávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	25 389 177	448 674	0	0	25 837 851
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	(4 498 957)	(3 196 999)	(4 498 957)	0	(3 196 999)
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	(1 843 182)	0	0	0	(1 843 182)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	0	0	0	0
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	20 049 494	(2 748 325)	(4 498 957)	0	21 800 126

V položke oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov je vykázané precenenie zabezpečovacích derivátov na reálnu hodnotu. Bližšie informácie o derivátoch sú opísané v časti G.6.

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

a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav k 31.12.2011	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2012
	b	c	d	e	f
Základné imanie	1 002 456	0	0	0	1 002 456
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	25 389 177	0	0	0	25 389 177
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	(3 706 702)	(4 498 957)	(3 706 702)	0	(4 498 957)
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	(1 843 182)	0	0	0	(1 843 182)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobía	0	0	0	0	0
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	20 841 749	(4 498 957)	(3 706 702)	0	20 049 494

Q. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2013

	2013	2012
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	2 118 135	3 717 654
Zaplatené úroky	-1 625 604	-1 634 400
Prijaté úroky	18 565	46 240
Zaplatená daň z príjmov	0	-8 442
Výplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	511 096	2 121 052
Prijmy z mimoriadnych položiek		0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	511 096	2 121 052
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-341 923	-627 623
Prijmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-341 923	-627 623
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Prijmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Prijmy z úverov	0	0
Splátky/príjmy dlhodobých záväzkov	12 101	13 058
Úhrada zisku spoločníkom	-1 097 406	-2 440 163
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-1 085 305	-2 427 105
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-916 132	-933 676
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	9 075 328	10 009 004
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	8 159 196	9 075 328

Peňažné toky z prevádzky

	2013	2012
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	2 362 345	1 631 136
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 308 242	1 293 698
Opravná položka k pohľadávkam	-199 688	-200 224
Časové rozlíšenie	-62 711	-60 615
Úroky nákladové	1 625 604	1 634 400
Úroky výnosové	-18 565	-46 240
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	94 690	57 466
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a účtovnou hodnotou	0	0
Iné nepeňažné operácie	25 003	25 212
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	5 134 920	4 334 833
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	-529 061	278 902
Úbytok (prírastok) zásob	-163	89
(Úbytok) prírastok záväzkov	-2 487 560	-896 170
Peňažné toky z prevádzky	2 118 135	3 717 654

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.