

**Verdan, s.r.o.**

**VÝROČNÁ SPRÁVA**

**2013**

## OBSAH

### I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Verdan, s.r.o. ZA ROK 2013:

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI .....	3
HISTÓRIA SPOLOČNOSTI.....	3
ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI.....	3
ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ .....	3
VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA.....	4
UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA.....	5
INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2014.....	5
NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA .....	5
NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY .....	6
NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU .....	6
ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI.....	6
ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ.....	6

### II. PRÍLOHY:

Súvaha k 31.12.2013

Výkaz ziskov a strát za obdobie od 1.1.2013 do 31.12.2013

Poznámky účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2013

Dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou podľa § 23 ods. 5 zákona č. 540/2007 Z.z. o audítoroch, audite a dohľade nad výkonom auditu

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	Verdan, s.r.o.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 Bratislava 811 02
IČO:	36 794 155
Deň zápisu:	21.06.2007
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie:	6 639,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 46567/B

(ďalej len „spoločnosť“)

## HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 1.6.2007 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 21.6.2007 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 46567/B. Dňa 25.1.2008 bola uzatvorená prvá z troch Zmlúv o budúcej kúpnej zmluve so spoločnosťou Bratislavské nábrežie, s.r.o. o odkúpení nehnuteľností v multifunkčnom objekte Riverpark.

## ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

- 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

## ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

Štatutárny orgán: Konateľ:  
  
Ing. Peter Černý  
Ľudovíta Fullu 3098/3  
Bratislava 841 05

### Konanie menom spoločnosti:

V mene spoločnosti koná a podpisuje konateľ samostatne, pričom podpisovanie sa vykoná tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcií pripojí podpisujúci svoj podpis.

### Iné informácie o spoločnosti:

Spoločnosť nemala v roku 2013 žiadnych zamestnancov.

Spoločnosť nie je neobmedzeným ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2013 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods.6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1.1.2013 do 31.12.2013. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern).

Hospodárska činnosť spoločnosti nepredstavuje žiadne riziko a nemá žiaden dopad na kvalitu životného prostredia. Spoločnosť nie je vystavená žiadnym významným rizikám ani neistotám.

## VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť bola založená v júni 2007 za účelom poskytovania dlhodobého prenájmu nehnuteľností. Je vlastníkom nehnuteľností – bytov, apartmánov a parkovacích miest v multifunkčnom objekte Riverpark v Bratislave. Všetky nehnuteľnosti sú od roku 2011 určené na predaj, prípadne ich spoločnosť prenajíma. Z uhradených kúpnych cien spoločnosť postupne spláca prijaté úvery. Náklady spojené so správou nehnuteľností sú pokryté z príjmov z prenájmu.

V roku 2013 dosiahla spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 871 203 EUR. Najväčšou mierou sa na dosiahnutom zisku podieľali tržby z predaja a prenájmu nehnuteľností a pokles nákladov spojených so splácaním úverov. O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2013 vo výške 871 203 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2014.

Hospodársky výsledok za rok 2012 – strata vo výške -4 204 090 EUR bola rozhodnutím valného zhromaždenia prevedená na účet Neuhradená strata minulých rokov.

### Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2013	2012
<b>Aktíva celkom</b>	<b>8 211 918</b>	<b>16 630 869</b>
Neobežný majetok	6 984 865	13 934 398
Obežný majetok	1 215 192	2 675 766
Časové rozlíšenie	11 861	20 705
<b>Pasíva celkom</b>	<b>8 211 918</b>	<b>16 630 869</b>
Základné imanie	6 639	6 639
Kapitálové fondy	0	0
Fondy zo zisku	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	871 203	-4 204 090
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-7 451 988	-3 238 185
Závazky	14 774 027	24 045 824
Časové rozlíšenie	12 037	20 681

### Ukazovatele finančnej situácie

	2013	2012
Celková zadlženosť	179,91%	144,59%
Dlhodobá zadlženosť	175,86%	140,36%
Okamžitá likvidita	0,99	0,14
Bežná likvidita	1,64	0,33
Celková likvidita	3,53	3,80

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

### Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2013	2012
Rentabilita celkového kapitálu ROA	22,55%	-14,75%
Rentabilita tržieb	38,92%	-1 684,82%
Rentabilita základného imania	13 122,50%	-63 324,15%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-	-

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

(Ukazovateľ nie je uvedený, nakoľko spoločnosť vykázala v sledovanom období záporné vlastné imanie)

### UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po 31. 12. 2013 nenastali žiadne udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

### INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2014

V roku 2014 sa spoločnosť bude usilovať o dosiahnutie vyrovnaného hospodárskeho výsledku a efektívne hospodárenie spoločnosti. Spoločnosť Verdan, s.r.o. ako vlastníak nehnuteľností plánuje predaj zvyšných nehnuteľností v multifunkčnom objekte Riverpark a naďalej bude pre svojich nájomcov zabezpečovať služby najvyššej kvality v spravovaných apartmánoch.

### NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2013 žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2014 investovať do tejto oblasti.

## NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2013 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

### NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2013 dosiahla spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 871 203 EUR. O naložení so ziskom rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2014. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je prevod časti zisku na účet Nerozdelený zisk minulých rokov a časti do zákonného rezervného fondu spoločnosti.

### ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI


Vlastnícka štruktúra spoločnosti Verdan, s.r.o. bola k 31.12.2013 nasledovná:

	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
RANGALI INVESTMENT LTD	6 639	100	100
<b>Spolu</b>	<b>6 639</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

V Bratislave dňa 26.5.2014

  
.....  
Ing. Peter Černý  
konateľ  
Verdan, s.r.o.

# Prílohy

**Dodatok správy audítora  
o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou  
v zmysle zákona č. 540/2007 Z. z. (§ 23 odsek 5)**

Spoločníkovi spoločnosti s ručením obmedzeným Verdan:

1. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Verdan, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť) k 31. decembru 2013, ku ktorej sme dňa 07. apríla 2014 vydali správu audítora, v ktorej sme vyjadrili svoj auditorský názor v nasledujúcom znení:

**Názor**

Podľa nášho názoru, účtovná závierka spoločnosti Verdan, s.r.o. poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike.

**Zdôraznenie skutočností**

Bez vplyvu na náš názor upozorňujeme, že Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2013 zápornú hodnotu vlastného imania vo výške 6 574 146 EUR.

2. Overili sme taktiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedné vedenie Spoločnosti. Našou úlohou je vydať na základe overenia názor o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme vykonali v súlade s medzinárodnými auditorskými štandardmi. Tieto štandardy požadujú, aby audítora naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe a skutočnosti, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou. Informácie uvedené vo výročnej správe na stranách 4 – 5 sme porovnali s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2013. Iné údaje a informácie ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh, sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie poskytuje primeraný podklad pre vyjadrenie názoru audítora.

Podľa nášho názoru sú účtovné informácie uvedené vo výročnej správe spoločnosti Verdan, s.r.o. v súlade s účtovnou závierkou k 31. decembru 2013.

Bratislava 09. júna 2014



PARTNER AUDIT, s.r.o.  
licencia UDVA č. 283



Ing. Mária Cvečková, CA  
zodpovedný audítora  
Licencia SKAU č. 890

## SÚVAHA



k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3 (v celých eurách)

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.  
 Údaje sa vypisujú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ę F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 2 4 0 2 6 2 4	Účtovná zavierka X riadna	Účtovná zavierka X zostavená	Mesiac Rok od 0 1 2 0 1 3
IČO 3 6 7 9 4 1 5 5	mimoriadna	schválená	Za obdobie do 1 2 2 0 1 3
SK NACE 5 8 . 1 9 . 0		(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 1 2 do 1 2 2 0 1 2

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Verdan, s. r. o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DVOŘÁKOVO NÁBREŽIE

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 BRATISLAVA

Číslo telefónu

Číslo faxu

0 2 / 5 9 4 1 8 1 1 1 0 2 / 5 9 4 1 8 1 1 5

E-mailová adresa

Zostavená dňa: 2 8 . 0 3 . 2 0 1 4	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej zvierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
Schválená dňa: . . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 002 + r. 030 + r. 061	001	8 6 3 6 6 6 8	8 2 1 1 9 1 8	
			4 2 4 7 5 0		1 6 6 3 0 8 6 9
A.	Neobežný majetok r. 003 + r. 011 + r. 021	002	7 2 1 6 1 4 7	6 9 8 4 8 6 5	
			2 3 1 2 8 2		1 3 9 3 4 3 9 8
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 004 až r. 010)	003			
A.I.1.	Aktívované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	004			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	005			
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	006			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	007			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	008			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093	009			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 095A	010			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 012 až r. 020)	011	7 2 1 6 1 4 7	6 9 8 4 8 6 5	
			2 3 1 2 8 2		1 3 9 3 4 3 9 8
A.II.1.	Pozemky (031) - 092A	012			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	013	2 6 5 4 4 9 4	2 4 2 7 7 4 5	
			2 2 6 7 4 9		4 0 5 8 9 1 4
3.	Samostatné hnuteľné vecí a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	014	6 8 9 7	2 3 6 4	
			4 5 3 3		4 0 8 9





Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
8.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - 095A	029			
B.	Obežný majetok r. 031 + r. 038 + r. 046 + r. 055	030	1 4 0 8 6 6 0	1 2 1 5 1 9 2	
			1 9 3 4 6 8		2 6 7 5 7 6 6
B.I.	Zásoby súčet (r. 032 až r. 037)	031	6 2 7 5 2 6	6 2 7 5 2 6	
					2 4 4 1 7 5 5
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	032			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	033			
3.	Výrobky (123) - 194	034			
4.	Zvieratá (124) - 195	035			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	036	6 2 7 5 2 6	6 2 7 5 2 6	
					2 4 4 1 7 5 5
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - 391A	037			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 039 až r. 045)	038	4 1 6 1 9	4 1 6 1 9	
					0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	039			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	040			
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	041			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	042			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - 391A	043			
6.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	044			
7.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	045	4 1 6 1 9	4 1 6 1 9	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 047 až r. 054)	046	4 1 1 4 4 5	2 1 7 9 7 7	
			1 9 3 4 6 8		1 3 2 4 2 8
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	047	2 4 7 6 5 5	5 4 1 8 7	
			1 9 3 4 6 8		1 2 9 9 1 3
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	048	4 1 9 1 1	4 1 9 1 1	
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	049			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	050			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - 391A	051			
6.	Sociálne poistenie (336) - 391A	052			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - 391A	053			
8.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	054	1 2 1 8 7 9	1 2 1 8 7 9	2 5 1 5
B.IV.	Finančné účty súčet (r. 056 až r. 060)	055	3 2 8 0 7 0	3 2 8 0 7 0	
					1 0 1 5 8 3
B.IV.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	056	1 3 7 4 5	1 3 7 4 5	
					3 2 6 3



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261)	057	3 1 4 3 2 5	3 1 4 3 2 5	9 8 3 2 0
3.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok 22XA	058			
4.	Krátkodobý finančný majetok (251, 253, 256, 257, 25X) - /291, 29X/	059			
5.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - 291	060			
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 062 až r. 065)	081	1 1 8 6 1	1 1 8 6 1	2 0 7 0 5
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	062			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	063	1 1 8 6 1	1 1 8 6 1	2 0 7 0 5
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	064			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	065			

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 067 + r. 088 + r. 121	066	8 2 1 1 9 1 8	1 6 6 3 0 8 6 9
A.	Vlastné imanie r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 087	067	- 6 5 7 4 1 4 6	- 7 4 3 5 6 3 6
A.I.	Základné imanie súčet (r. 069 až 072)	068	6 6 3 9	6 6 3 9
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	069	6 6 3 9	6 6 3 9



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
2.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (-/252)	070		
3.	Zmena základného imania +/- 419	071		
4.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	072		
A.II.	Kapitálové fondy súčet (r. 074 až 079)	073		
A.II.1.	Emisné ážio (412)	074		
2.	Ostatné kapitálové fondy (413)	075		
3.	Zákonný rezervný fond (Nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov (417, 418)	076		
4.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	077		
5.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	078		
6.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zličení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	079		
A.III.	Fondy zo zisku súčet (r. 081 až r. 083)	080		
A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)	081		
2.	Nedeliteľný fond (422)	082		
3.	Štatutárne fondy a ostatné fondy (423, 427, 42X)	083		
A.IV.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 085 + r. 086	084	- 7 4 5 1 9 8 8	- 3 2 3 8 1 8 5
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	085		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	086	- 7 4 5 1 9 8 8	- 3 2 3 8 1 8 5
A.V.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 001 - (r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 088 + r. 121)	087	8 7 1 2 0 3	- 4 2 0 4 0 9 0
B.	Závazky r. 89 + r. 94 + r. 106 + r. 117 + r. 118	088	1 4 7 7 4 0 2 7	2 4 0 4 5 8 2 4
B.I.	Rezervy súčet (r. 090 až r. 093)	089		
B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé (451A)	090		
2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A)	091		
3.	Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA)	092		
4.	Ostatné krátkodobé rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	093		
B.II.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 095 až r. 105)	094	1 0 8 7 8 3 6 2	9 8 1 5 6 5 5
B.II.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (321A, 479A)	095	3 3 7 4 4	2 2 4 4 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	096		
3.	Dlhodobé nevyfakturované dodávky (476A)	097		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
4.	Dlhodobé záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (471A)	098		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (471A)	099		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	100		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	101		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	102		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	103		
10.	Ostatné dlhodobé záväzky (474A, 479A, 47XA, 372A, 373A, 377A)	104	1 0 7 9 6 5 7 0	9 7 9 3 2 0 9
11.	Odložený daňový záväzok (481A)	105	4 8 0 4 8	0
B.III.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 107 až r. 116)	106	3 1 9 2 9 9	7 0 3 4 8 8
B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	107	2 4 4 3 9 2	6 6 9 0 2 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	108		
3.	Nevyfakturované dodávky (326, 476A)	109	1 4 3 2 4	2 1 6 4 7
4.	Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (361A, 471A)	110		
5.	Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (361A, 36XA, 471A, 47XA)	111		
6.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	112		
7.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	113	8 6 5	1 6 9 6
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336, 479A)	114	5 1 3	1 0 0 6
9.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	115	5 9 1 4 3	9 9 3 6
10.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	116	6 2	1 7 8
B.IV.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, -/255A)	117		
B.V.	Bankové úvery r. 119 + r. 120	118	3 5 7 6 3 6 6	1 3 5 2 6 6 8 1
B.V.1.	Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA)	119	3 5 6 3 4 7 6	1 3 5 2 6 6 8 1
2.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	120	1 2 8 9 0	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 122 až r. 125)	121	1 2 0 3 7	2 0 6 8 1
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	122		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	123		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	124		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	125	1 2 0 3 7	2 0 6 8 1

# VÝKAZ ZISKOV A STRÁT



k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3 (v celých eurách)

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.  
Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná závierka	Mesiac Rok
2 0 2 2 4 0 2 6 2 4	X riadna	X zostavená	od 0 1 2 0 1 3
IČO	mimoriadna	schválená	do 1 2 2 0 1 3
3 6 7 9 4 1 5 5		(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
SK NACE			od 0 1 2 0 1 2
5 8 . 1 9 . 0			do 1 2 2 0 1 2

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

V e r d a n , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

D V O Ŕ Á K O V O N Á B R E Ź I E

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 B R A T I S L A V A

Číslo telefónu

Číslo faxu

0 2 / 5 9 4 1 8 1 1 1 0 2 / 5 9 4 1 8 1 1 5

E-mailová adresa

Zostavený dňa:	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:
2 8 . 0 3 . 2 0 1 4			
Schválený dňa:			
. . 2 0			Ing. Peter Černý

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	01	1 8 3 2 2 4 7	0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 505A, 507)	02	2 2 1 4 6 6 0	0
+	Obchodná marža r. 01 - r. 02	03	- 3 8 2 4 1 3	0
II.	Výroba r. 05 + r. 06 + r. 07	04	4 0 5 9 2 7	1 9 2 1 9 8
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	05	4 0 5 9 2 7	1 9 2 1 9 8
2.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06		
3.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
B.	Výrobná spotreba r. 09 + r. 10	08	3 8 8 1 3 9	3 4 3 3 2 0
B.1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A)	09	4 1 6 9 3	1 0 2 9 8 5
2.	Služby (účtová skupina 51)	10	3 4 6 4 4 6	2 4 0 3 3 5
+	Pridaná hodnota r. 03 + r. 04 - r. 08	11	- 3 6 4 6 2 5	- 1 5 1 1 2 2
C.	Osobné náklady súčet (r. 13 až 16)	12	1 5 8 1	1 5 8 1
C.1.	Mzdové náklady (521, 522)	13		
2.	Odmeny členom orgánov spoločností a družstva (523)	14	1 2 0 0	1 2 0 0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	15	3 8 1	3 8 1
4.	Sociálne náklady (527, 528)	16		
D.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	17	7 3 5 8	7 6 3 9
E.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553)	18	2 0 7 3 9 5	3 2 9 2 4 3 0
III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu (641, 642)	19	9 0 5 0 7 3 2	1 1 4 5 0 3 4 1
F.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	20	6 7 6 9 5 9 8	1 0 4 6 3 1 1 7
G.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam (+/-547)	21	1 9 3 4 6 8	0
IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	22	3 9 7 3 2 1	5 2 1 6 2
H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	23	6 8 6 0 7	4 5 1 7 8
V.	Prevod výnosov z hospodárskej činnosti (-)(697)	24		
I.	Prevod nákladov na hospodársku činnosť (-)(697)	25		
*	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti r.11 - r. 12 - r. 17 - r. 18 + r. 19 - r. 20 - r. 21 + r. 22 - r. 23 + (-r. 24) - (-r.25)	26	1 8 3 5 4 2 1	- 2 4 5 8 5 6 4
VI.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	27		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
J.	Predané cenné papiere a podiely (561)	28		
VII.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku r. 30 + r. 31 + r. 32	29		
VII.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke a v spoločnosti s podstatným vplyvom (665A)	30		
2.	Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov a podielov (665A)	31		
3.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku (665A)	32		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)	33		
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	34		
IX.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	35		
L.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	36		
M.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku +/- 565	37		
X.	Výnosové úroky (662)	38	1 3 4 6 5	6 3 0 2
N.	Nákladové úroky (562)	39	9 8 0 9 0 9	1 7 5 1 6 8 2
XI.	Kurzové zisky (663)	40		
O.	Kurzové straty (563)	41		
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	42		
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	43	5 9	1 2 5
XIII.	Prevod finančných výnosov (-) (698)	44		
R.	Prevod finančných nákladov (-) (598)	45		
*	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti r. 27 - r. 28 + r. 29 + r. 33 - r. 34 + r. 35 - r. 36 - r. 37 + r. 38 - r. 39 + r. 40 - r. 41 + r. 42 - r. 43 + (-r. 44) - (-r.45)	46	- 9 6 7 5 0 3	- 1 7 4 5 5 0 5
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením r. 26 + r. 46	47	8 6 7 9 1 8	- 4 2 0 4 0 6 9
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti r. 49 + r. 50	48	- 3 2 8 5	2 1
S.1.	- splatná (591, 595)	49	0	2 1
2.	- odložená (+/- 592)	50	- 3 2 8 5	0
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení r. 47 - r. 48	51	8 7 1 2 0 3	- 4 2 0 4 0 9 0
XIV.	Mimoriadne výnosy (účtová skupina 68)	52		
T.	Mimoriadne náklady (účtová skupina 58)	53		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti pred zdanením r. 52 - r. 53	54		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
U.	Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti r. 56 + r. 57	55		
U.1.	- splatná (593)	56		
2.	- odložená (+/- 594)	57		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení r. 54 - r. 55	58		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) [r. 47 + r. 54]	59	8 6 7 9 1 8	- 4 2 0 4 0 6 9
V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) [r. 51 + r. 58 - r. 60]	61	8 7 1 2 0 3	- 4 2 0 4 0 9 0

# POZNÁMKY

## individuálnej účtovnej závierky



zostavenej k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.  
 Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná závierka	Mesiac Rok
2 0 2 2 4 0 2 6 2 4	X riadna	X zostavená	od 1 2 0 1 3
IČO	mimoriadna	schválená	Za obdobie do 1 2 2 0 1 3
3 6 7 9 4 1 5 5	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 2
SK NACE	v eurocentoch		do 1 2 2 0 1 2
5 8 . 1 9 . 0	X v celých eurách	(vyznačí sa x)	

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

V e r d a n , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

D V O Ŕ Á K O V O N Á B R E Ź I E

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 B R A T I S L A V A

Číslo telefónu

0 /

Číslo faxu

0 /

E-mailová adresa

Zostavené dňa:	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:
2 8 . 0 3 . 2 0 1 4			
Schválené dňa:			
. . 2 0			Ing. Peter Černý

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

**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, poistné 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) **Závázky**  
Závázky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závázky 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	Oceniteľné 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
<b>Prvotné ocenenie</b>								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	3 096 941	0	0	0	<b>3 096 941</b>
Úbytky	0	0	0	3 096 941	0	0	0	<b>3 096 941</b>
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Oprávky</b>								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	3 096 941	0	0	0	<b>3 096 941</b>
Úbytky	0	0	0	3 096 941	0	0	0	<b>3 096 941</b>
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opravné položky</b>								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zostatková hodnota</b>								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Bežné účtovné obdobie (rok 2013)									
Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostat. hnutelné veci a súbory hnut. veci	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
<b>Prvotné ocenenie</b>									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	4 259 007	6 897	0	0	0	9 869 557	1 838	<b>14 137 299</b>
Prírastky	0	39 600	0	0	0	0	948	0	<b>40 548</b>
Úbytky	0	2 321 142	0	0	0	0	4 640 558	0	<b>6 961 700</b>
Presuny	0	677 029	0	0	0	0	-677 029	0	<b>0</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	2 654 494	6 897	0	0	0	4 552 918	1 838	<b>7 216 147</b>
<b>Oprávky</b>									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	200 093	2 808	0	0	0	0	0	<b>202 901</b>
Prírastky	0	2 347 798	1 725	0	0	0	0	0	<b>2 349 523</b>
Úbytky	0	2 321 142	0	0	0	0	0	0	<b>2 321 142</b>
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	226 749	4 533	0	0	0	0	0	<b>231 282</b>
<b>Opravné položky</b>									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Zostatková hodnota</b>									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	4 058 914	4 089	0	0	0	9 869 557	1 838	<b>13 934 398</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	2 427 745	2 364	0	0	0	4 552 918	1 838	<b>6 984 865</b>

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 poisťovné 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									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	965 820	6 897	0	0	0	20 023 234	1 319 169	<b>22 315 120</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	35 433	2 325 701	<b>2 361 134</b>
Úbytky	0	9 000	0	0	0	0	10 529 955	0	<b>10 538 955</b>
Presuny	0	3 302 187	0	0	0	0	340 845	-3 643 032	<b>0</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	4 259 007	6 897	0	0	0	9 869 557	1 838	<b>14 137 299</b>
Oprávkový									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	7 566	221	0	0	0	0	0	<b>7 787</b>
Prírastky	0	201 527	2 587	0	0	0	0	0	<b>204 114</b>
Úbytky	0	9 000	0	0	0	0	0	0	<b>9 000</b>
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	200 093	2 808	0	0	0	0	0	<b>202 901</b>
Opravné položky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	958 254	6 676	0	0	0	20 023 234	1 319 169	<b>22 307 333</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	4 058 914	4 089	0	0	0	9 869 557	1 838	<b>13 934 398</b>

## 2. Zásoby

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

Nehuteľnosti na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie	436 183
Náklady na obstaranie 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 združeníu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
<b>Pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>193 468</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>193 468</b>

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
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
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 združeníu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
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 združeníu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	121 879	0	121 879
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>164 147</b>	<b>247 298</b>	<b>411 445</b>

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
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
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
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
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
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>80 269</b>	<b>52 159</b>	<b>132 428</b>

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
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	23
<b>Odložená daňová pohľadávka</b>	<b>41 619</b>	<b>0</b>
<b>Uplatnená daňová pohľadávka</b>	<b>41 619</b>	<b>0</b>
Zaúčtovaná ako výnos	41 619	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmena odloženého daňového záväzku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zaúčtovaná ako náklad	0	0
Zaúčtovaná 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
<b>Spolu</b>	<b>328 070</b>	<b>101 583</b>

## 7. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

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

## 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
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>10 830 314</b>	<b>9 815 655</b>
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
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>319 299</b>	<b>703 488</b>
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
<b>Odložená daňová pohľadávka</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uplatnená daňová pohľadávka</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zaúčtovaná ako náklad	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>48 048</b>	<b>0</b>
<b>Zmena odloženého daňového záväzku</b>	<b>48 048</b>	<b>0</b>
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
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>						
Bankový úver	EUR	6	10.12.2016	3 563 476	0	13 477 819
				<b>3 563 476</b>	<b>0</b>	<b>13 477 819</b>
<b>Krátkodobé bankové úvery</b>						
				0	0	0
				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>				<b>3 563 476</b>	<b>0</b>	<b>13 477 819</b>

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
<b>Dlhodobé pôžičky</b>						
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
<b>Dlhodobé pôžičky spolu</b>				<b>8 335 949</b>	<b>8 335 949</b>	<b>7 774 949</b>
<b>Krátkodobé pôžičky</b>						
<b>Krátkodobé pôžičky spolu</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé finančné výpomoci</b>						
<b>Krátkodobé finančné výpomoci spolu</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>				<b>8 335 949</b>	<b>8 335 949</b>	<b>7 774 949</b>

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
<b>Výdavky budúcich období dlhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výdavky budúcich období krátkodobé:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výnosy budúcich období dlhodobé:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>12 037</b>	<b>20 681</b>
Nájomné	12 037	20 681
<b>Spolu</b>	<b>12 037</b>	<b>20 681</b>

**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
<b>Spolu</b>	<b>183 860</b>	<b>179 138</b>	<b>0</b>	<b>13 060</b>	<b>222 067</b>	<b>0</b>	<b>405 927</b>	<b>192 198</b>

**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
<b>Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>9 448 053</b>	<b>11 502 503</b>
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	3688
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>13 465</b>	<b>6 302</b>
<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
<b>Mimoriadne výnosy:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**3. Čistý obrat**

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky audítorom [§ 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
<b>Čistý obrat spolu</b>	<b>11 699 692</b>	<b>11 648 748</b>

**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
<b>Náklady na poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>346 446</b>	<b>240 335</b>
<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
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>9 504 360</b>	<b>13 912 930</b>
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
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>980 968</b>	<b>1 751 807</b>
<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:	867 918		100,00 %	-4 204 068		100,00 %
teoretická daň		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 %
Vply 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 %
<b>Splatná daň z príjmov</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>		<b>21</b>	<b>0,00 %</b>
Odložená daň z príjmov		-3 285	-0,38 %		0	0,00 %
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>-3 285</b>	<b>-0,38 %</b>		<b>21</b>	<b>0,00 %</b>

**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 prenájom 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 31.12.2013 f
	Stav k 1.1.2013 b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	
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
Pohl'adávkky 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
<b>Spolu</b>	<b>-7 435 636</b>	<b>861 490</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 574 146</b>

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

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2012)					Stav k 31.12.2012 f
	Stav k 1.1.2012 b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	a	
Základné imanie	6 639	0	0	0	0	6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-1 582 988	0	0	-1 655 197	-3 238 185	-3 238 185
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 655 197	-4 204 090	0	1 655 197	-4 204 090	-4 204 090
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>-3 231 546</b>	<b>-4 204 090</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7 435 636</b>	

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
<b>Spolu</b>	<b>-4 204 090</b>

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

## R. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2013

	2 013	2 012
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	867 918	-4 204 090
<b>Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A.1.1. až A.1.13.)</b>	<b>-1 003 999</b>	<b>1 043 584</b>
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
<b>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.)</b>	<b>-8 135 644</b>	<b>-4 932 574</b>
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
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A.1. až A.6.)</b>	<b>-8 846 245</b>	<b>-8 978 067</b>
Zaplatená daň z príjmov	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-8 846 245</b>	<b>-8 978 067</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého hmotného majetku	0	-3 678 465
Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku	9 072 732	11 450 341
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>9 072 732</b>	<b>7 771 876</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(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 závierka (+/-)	328 070	101 583
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>328 070</b>	<b>101 583</b>

**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.