

## 1. POPIS SPOLOČNOSTI

Nová Nitra I., a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) je akciová spoločnosť, ktorá vznikla dňa 26. apríla 2012 a bola zapísaná v Obchodnom registri dňa 30. mája 2012 vedenom v registri Okresného súdu Bratislava 1 v oddieli Sro vo vložke č. 5552/B. Spoločnosť sídli na Palisádach 33, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo IČO: 46 673 318.

Nadobúdanie nehnuteľnosti vrátane príslušenstva  
Predaj nehnuteľností  
Správa nehnuteľností  
Prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb  
Prenájom nehnuteľností s poskytovaním služieb iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností  
Obstarávací služby spojené s prenájomom nehnuteľností  
Obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou, a údržbou nehnuteľností  
Uskutočňovanie stavieb a ich zmien

Podiel spoločníkov na základnom imaní Spoločnosti spolu s údajmi o ich hlasovacích právach je nasledovný:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Výška hlasovacích práv
	Eur	%	
WBA Holding	12 330	49,32	49,32
IAD Investments	12 670	50,68	50,68
<b>Spolu</b>	<b>25 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2013:

Štatutárny zástupca

Predseda predstavenstva:	Ing. Jozef Radošovský	Členovia dozornej rady	Ing. Rastislav Danišek
Členovia predstavenstva	Ing. Juraj Bačík		Ing. Robert Bartek Ing. Marek Morgenstern

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

## 2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Účtovná závierka Spoločnosti za rok 2012 bola schválená dňa 10.6.2013

## 3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady, metódy a spôsoby oceňovania, ktoré Spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky

### a) Dlhodobý nehmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý nehmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré obsahujú cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

Goodwill/záporný goodwill vznikol ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a podielom Spoločnosti na reálnej hodnote obstaraného identifikovateľného majetku a záväzkov v deň obstarania.

#### Odpisovanie

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje do nákladov na základe predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého nehmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Softvér	3 roky	33,33%	rovnomerne
Oceniiteľné práva	10 rokov	10%	rovnomerne
Goodwill	neobmedzená	nestanovená	zhodnotenia

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého nehmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

### b) Dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady s obstaraním súvisiace.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov. Reprodukčná obstarávací cena tohto majetku bola stanovená na základe znaleckého posudku alebo trhovou porovnávacou cenou.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

#### Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov na základe predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	20 rokov	5%	rovnomerne
Stroje, prístroje a zariadenia, dopravné prostriedky	4 roky	25%	rovnomerne
Inventár	4 roky	25%	rovnomerne
Iný dlhodobý hmotný majetok	2 roky	50%	rovnomerne

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

### c) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

Pokiaľ dochádza k poklesu hodnoty pri finančnom majetku, ktorý sa ku dňu zostavenia účtovnej závierky nepreceňuje na reálnu hodnotu, rozdiel sa považuje za dočasné zníženie hodnoty a účtuje sa ako opravná položka.

**d) Zásoby**

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami s použitím metódy váženého aritmetického priemeru. Obstarávací cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním (náklady na prepravu, clo, provízie, atď.). Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

**e) Pohľadávky**

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa znižuje na ich realizovateľnú hodnotu pomocou opravných položiek.

**f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

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

**g) Závazky**

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené v dôsledku ocenenia finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roku od súvahového dňa.

**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) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

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

**j) Vlastné imanie**

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, kapitálových fondov, zákonného rezervného fondu a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania, dary do hmotného majetku a pod.

**k) Transakcie v cudzích menách**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na slovenskú menu kurzom vyhláseným Národnou bankou Slovenska platným ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke platným ku dňu, ku ktorému sa zostavuje. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Pri kúpe a predaji cudzej meny na slovenskú menu sa používa kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

**l) 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

**m) Deriváty**

Spoločnosť nepoužíva deriváty

**n) Finančný leasing**

Spoločnosť účtuje o finančnom leasingu tak, že majetok obstaraný formou finančného leasingu je aktivovaný v deň prijatia predmetu leasingu v ocenení rovnajúcom sa istine. Leasingové splátky sú rozdelené medzi finančný náklad a zníženie nesplateného záväzku t.j. istinu. Finančný náklad sa účtuje do nákladov pri zachovaní vecnej a časovej súvislosti.

Majetok obstaraný formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov počas doby trvania leasingovej zmluvy. Nájomné za majetok obstaraný formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov rovnomerne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

**o) Daň z príjmu**

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznateľné náklady a nezdaňované výnosy.

**p) Dotácie/Investičné ponuky**

Spoločnosť nezískala žiadne dotácie ani investičné ponuky.

#### 4. DLHODOBÝ MAJETOK

##### a) Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť v roku 2013 neevidovala ani neobstarala žiadny dlhodobý nehmotný majetok.

##### b) Dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť v roku 2013 neevidovala ani neobstarala žiadny dlhodobý hmotný majetok.

##### c) Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť v roku 2013 neevidovala ani neobstarala žiadny dlhodobý finančný majetok.

#### 5. ZÁSoby

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Nehnutelnosť na predaj-pozemok	215 150	144 865
Nehnutelnosť na predaj-obstaranie	970 888	375 160
<b>Spolu</b>	<b>1 186 038</b>	<b>520 025</b>

#### 6. POHĽADÁVKY

Spoločnosť k 31.12.2013 nevykazovala žiadne dlhodobé pohľadávky.

K 31. decembru 2013 spoločnosť evidovala nasledujúce krátkodobé pohľadávky:

v celých Eur	31.12.2013
<b>Krátkodobé</b>	
Poskytnuté krátkodobé pôžičky	43 911
Pohľadávky z obchodného styku	253 677
<b>Spolu</b>	<b>297 588</b>

#### 7. FINANČNÉ ÚČTY

v celých Eur				Precenenie s vplyvom na vlastné imanie		31.12.2013
	31.12.2012	Prírastky	Úbytky	Opravná položka		
Pokladnica a ceniny	20 714	2 400	3 658	0	0	19 456
Bankové účty	18 567	2 454 165	1 694 789	0	0	777 943
<b>Spolu</b>	<b>39 281</b>	<b>2 456 565</b>	<b>1 698 447</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>797 398</b>

#### 8. OPRAVNÉ POLOŽKY

Spoločnosť nevytvárala opravné položky k aktívam.

#### 9. ČASOVÉ ROZLIŠENIE NÁKLADOV A PRÍJMOV

Významné položky nákladov budúcich období v roku 2013 spoločnosť účtovala nasledovne:

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
NBO - poistenie	434	0
<b>Spolu</b>	<b>434</b>	<b>0</b>

## 10. VLASTNÉ IMANIE

v celých Eur	Základné imanie	Vlastné imanie	Emisné ážio	Zákonný rezervný fond	Ostatné kapitálové fondy	Oceňovacie rozdiely	Fondy zo zisku	Výsledok hospodárenia	Spolu
<b>31. december 2012</b>	25 000	0	0	0	0	0	0	-8 684	16 316
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	0	0	0	0	0	0	0	-18 854	-18 854
<b>31. decembra 2013</b>	25 000	0	0	0	0	0	0	-27 538	-2 538

v celých Eur	Základné imanie	Vlastné imanie	Emisné ážio	Zákonný rezervný fond	Ostatné kapitálové fondy	Oceňovacie rozdiely	Fondy zo zisku	Výsledok hospodárenia	Spolu
<b>31. december 2011</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	0	0	0	0	0	0	0	-8 684	-8 684
<b>31. decembra 2012</b>	25 000	0	0	0	0	0	0	-8 684	16 316

## 11. REZERVY

v celých Eur	31.12.2012	Tvorba rezerv	Použitie rezerv	Zrušenie rezerv	31.12.2013
Rezerva na uloženie do zbierky listín	0	160	160	0	0
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 12. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY

Spoločnosť v roku 2013 nevykazovala dlhodobé záväzky.

K 31. decembru 2013 nemala spoločnosť dlhodobé záväzky, ku ktorým bolo zriadené záložné právo alebo záruka v prospech veriteľa.

## 13. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Záväzky z obchodného styku	325 442	446 212
Záväzky voči štátnemu rozpočtu - DPH	84 512	0
<b>Spolu</b>	<b>409 954</b>	<b>446 212</b>

K 31. decembru 2013 nemala spoločnosť krátkodobé záväzky, ku ktorým bolo zriadené záložné právo alebo záruka v prospech veriteľa.

## 14. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Krátkodobé finančné výpomoci	1 579 931	334 789
<b>Spolu</b>	<b>1 579 931</b>	<b>334 789</b>

#### 15. ČASOVÉ ROZLIŠENIE VÝNOSOV

Spoločnosť v roku 2013 účtovala o časovo rozlíšených výnosoch nasledovne.

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
VBO - predaj bytov	32 093	0
VBO - predaj bytov	262 065	0
<b>Spolu</b>	<b>294 158</b>	<b>0</b>

#### 16. DERIVÁTY

Spoločnosť nemá uzavreté derivátové zmluvy ani neúčtovala o derivátoch k 31. decembru 2013.

#### 17. DAŇ Z PRÍJMOV

v celých Eur	2013	2012
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-18 854	-8 684
Daň z príjmov vypočítaná použitím príslušnej sadzby	-4 336	-1 650
trvalo pripočítateľné/odpočítateľné rozdiely	112	0
použitie daňových strát z minulých rokov	0	0
<b>Daň z príjmov</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Splatná daň z príjmov	0	0
Odložená daň z príjmov	0	0
<b>Daň z príjmov</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 18. LEASING

Spoločnosť v roku 2013 neobstarala majetok formou finančného alebo operatívneho leasingu.

## 19. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2013 podmienené záväzky alebo aktíva.

## 20. NÁKLADY A VÝNOSY

### Náklady

v celých Eur	2013	2012
Predaná nehnuteľnosť	807 432	0
Finančné náklady	112 194	1 518
Ostatné náklady	20 684	7 166
<b>Spolu</b>	<b>940 310</b>	<b>8 684</b>

### Výnosy

v celých Eur	2013	2012
Výnosy z predaja nehnuteľnosti	920 929	0
Tržby z predaja služieb	496	0
Ostatné výnosy	31	0
<b>Spolu</b>	<b>921 456</b>	<b>0</b>

## 21. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Spoločnosť v roku 2013 prijala pôžičku od IAD Investments.

v celých Eur	2013	2012
Finančné záväzky IAD	1 579 930	334 789
<b>Spolu</b>	<b>1 579 930</b>	<b>334 789</b>

## 22. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2013 nenastali také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na hospodársky výsledok spoločnosti.