

POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky
 zostavenej k 31.12.2013

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

Daňové identifikačné číslo		Účtovná závierka		Za obdobie		Mesiac		Rok	
2022263188		☒ riadna ☒ zostavená ☐ priebežná ☐ schválená Mimoriadna (vyznačí sa x) ☐ V eurocentoch ☐ V celých eurách		od 01		20		13	
IČO				do 12		20		13	
36689670				Bezprostredne predchádzajúce obdobie		od 01		2012	
SK NACE				do 12		20		12	
68.20.0									

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Falcon Real Estate Investments
 Slovakia s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Laurinská

Číslo

18

PSČ

81101

Obec

Bratislava

Číslo telefónu

02 / 54641187

Číslo faxu

Emailová adresa

Zostavené dňa:

15.04.2014

Schválené 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:

Záznamy daňového úradu

--	--

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezenčnej pečiatky daňového úradu

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

Falcon Real Estate Investments Slovakia, s.r.o.
Laurinská 18, 811 01 Bratislava

Spoločnosť Falcon Real Estate Investments Slovakia, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 29.09.2006 a do Obchodného registra bola zapísaná 21.10.2006 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel sro, vložka č.42847/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a údržbou nehnuteľností

3. Neobmedzené ručenie

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

4. Počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	1	1
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	1	1
počet vedúcich zamestnancov	0	0

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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 28.10.2013 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2012 spolu s výročnou správou a správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2012 bola uložená do zbierky listín obchodného registra v novembri 2013.

B. ORGÁNY A SPOLOČNÍCI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

	k 31.12.2013	k 31.12.2012
Konatelia:	Luis Miguel Guerrero Gilabert	Luis Miguel Guerrero Gilabert
Predstavenstvo:		
Dozorná rada:		
Prokurista:	Jesus Abellán Gomez	Jesus Abellán Gomez
Prezident:		

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2013:

Spoločník a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
Falcon Real Estate Investments SA., Madrid, Španielsko	8 362 083	100%	100%	
Spolu		100%	100%	

Zmeny v štruktúre spoločníkov Spoločnosti v priebehu roka 2013:

Spoločník, akcionár do dňa zmeny v štruktúre spoločníkov, akcionárov Spoločník, akcionár a	Dátum zmeny b	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % e	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % f
		absolútne c	v % d		
Falcon Real Estate Investments S.a.r.l., Luxemburg	16.10.2013	8 362 083	100%	100%	
Falcon Real Estate Investments SA, Madrid Španielsko	17.10.2013	8 362 083	100%	100%	
Spolu	x		100%	100%	

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Finančné výkazy k 31. Decembru 2013 neboli zahrnuté do konsolidovaného celku.

D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Krátkodobé záväzky Spoločnosti prevyšujú jej krátkodobé aktíva o 835 tis. Eur. Manažment spoločnosti vstúpil do rokovania s bankou Hypothekenbank Frankfurt AG, za účelom predĺženia doby splatnosti úveru o 2 roky vzhľadom na hodnotu majetku a peňažným tokom, ktoré spoločnosť generuje. Dodatok k zmluve bol podpísaný 22.4.2014. Materská spoločnosť poskytla spoločnosti v roku 2014 úver vo výške 500 tis. Eur. Preto bola účtovná závierka za rok 2013 spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti účtovnej jednotky.

Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

V decembri 2013, Národná rada SR schválila vládny návrh zákona o zmene a doplnení zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov vrátane zmeny sadzby dane z príjmov právnických osôb z 23 % na 22 %. Preto sa v účtovnej závierke pri výpočte odloženej dane uvažuje so sadzbou dane 22 %.

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 a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Od 1. januára 2006 sú súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku aj úroky z úverov (pre dlhodobý hmotný majetok existuje možnosť voľby).

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa 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 %
--	--------------------	---------------------------

Stavby	50	lineárne	2%
Samostatný hnuiteľný majetok	6	lineárne	16,6%

Pozemky sa neodpisujú.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

Oceňovanie nehnuteľnosti sa uskutočňuje na základe znaleckého posudku a oceňuje sa na trhovú hodnotu. Porovnaním trhovej hodnoty a účtovnej hodnoty sa vypočítava výška opravných položiek.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky.

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

g) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

h) 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.

i) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň

z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

j) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

V decembri 2013, Národná rada SR schválila vládny návrh zákona o zmene a doplnení zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov vrátane zmeny sadzby dane z príjmov právnických osôb z 23 % na 22 %. Preto sa v účtovnej závierke pri výpočte odloženej dane uvažuje so sadzbou dane 22 %.

k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

l) Cudzí mena

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

m) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

n) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

E. AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvie- ratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	5 860 601	25 308 494	10 319				0		31 179 414
Prírastky		18 885							18 885
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	5 860 601	25 327 379	10 319				0		31 198 299
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		5 334 893	3 227						5 338 120
Prírastky		713 599	1 442						715 041
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		6 048 492	4 669						6 053 161
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 180 601	5 332 499					0		7 513 100
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia	2 180 601	5 332 499					0		7 513 100
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	3 680 000	14 641 102	7 092				0		18 328 194
Stav na konci účtovného obdobia	3 680 000	13 946 388	5 650						17 632 038

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Dlhodobý hmotný majetok a	Pozemky b	Stavby c	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí d	Pestovateľské celky trvalých porastov e	Základné stádo a ťažné zvie- ratá f	Ostatný DHM g	Obstarávaný DHM h	Poskytnuté preddavky na DHM i	Spolu j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	5 860 601	25 308 494	10 319				0		31 179 414
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	5 860 601	25 308 494	10 319				0		31 179 414
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		4 621 572	1 783						4 623 355
Prírastky		713 321	1 444						714 765
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		5 334 893	3 227						5 338 120
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 180 601	5 332 499					0		7 513 100
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia	2 180 601	5 332 499					0		7 513 100
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	3 680 000	15 354 423	8 536				0		19 042 959
Stav na konci účtovného obdobia	3 680 000	14 641 102	7 092				0		18 328 194

K 31. decembru 2006 bolo na zriadené záložné právo na dlhodobý hmotný majetok v prospech veriteľa Eurohypo Aktiengesellschaft, Nemecko, z dôvodu zabezpečenia poskytnutého úveru.

2. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	346 369		32 157		314 212
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke					
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Pohľadávky spolu	346 369		32 156		314 212

Opravná položka bola znížená v roku 2013 v dôsledku uhradenia pohľadávok.

Veková štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok k 31. decembru 2013 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	138 294	376 117	514 411
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	125		125
Iné pohľadávky	1 450		1 450
Krátkodobé pohľadávky spolu	139 869	376 117	515 986

Veková štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok k 31. decembru 2012 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	180 125	650 934	831 059
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie		125	125
Iné pohľadávky		1 507	1 507
Krátkodobé pohľadávky spolu	180 125	652 566	832 691

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Pohľadávky po lehote splatnosti	376 117	652 566
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	139 869	180 125
Krátkodobé pohľadávky spolu	515 986	832 691
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu		

Informácie o záložnom práve na pohľadávky sú uvedené v časti F bod číslo 5.

3. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	93	567
Bežné bankové účty	664 068	689 621
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	664 161	690 188

4. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:		0
Provizia za sprostredkovanie nájomníka		0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:		5 239
Refakturácia	9 418	17 365
Príjmy – SCH		-12 126
Príjmy z nájmu		
Spolu	9 418	5 239

F. PASÍVA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	8 362 083				8 362 083
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Ostatné kapitálové fondy	901 437				901 437
Zákonný rezervný fond	91 931				91 931
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov	-7 400 652			-308 437	-7 709 089
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-308 437	-409 236		308 437	-409 236
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Vlastné imanie spolu	1 646 362	-409 236	0	0	1 237 126

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	B	c	d	e	f
Základné imanie	8 362 083				8 362 083
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný rezervný fond	901 437				901 437
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	91 931				91 931
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov	-6 617 990			- 782 662	-7 400 652
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-782 662		-308 437	782 662	-308 437
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Vlastné imanie spolu	1 954 799		- 308 437	0	1 646 362

Účtovná strata za rok 2012 vo výške 308 437 EUR bola rozdelená nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	-308 437
Rozdelenie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdelených strát minulých rokov	308 437
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	308 437

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať účtovnú stratu za rok 2013 nasledovne:

- previesť na Neuhradenú stratu minulých rokov.

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Bežné účtovné obdobie

Názov položky a	Stav na začiatku účtovného obdo- bia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného ob- dobia f
Dlhodobé rezervy, z toho:					
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>					
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>					
Krátkodobé rezervy, z toho:	7 665	9 113	7 444	0	9 334
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>7 665</i>	<i>9 113</i>	<i>7 444</i>	<i>0</i>	<i>9 334</i>
Rezerva na audit	7 291	3 871	7 070	0	4 092
Rezerva na závierku a DPPO	0	2 425	0	0	2 425
Rezerva na ocenenie nehnuteľnosti	0		0	0	
Rezerva na obstar. majetku	0		0	0	
Ostatné rezervy	60	2 510	60	0	2 510
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	314	307	314	0	307
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Rezervy spolu	7 665	9 113	7 444	0	9 334

Spoločnosť predpokladá že rezervy vytvorené k 31. Decembru 2013 použije počas nasledujúceho účtovného obdobia.

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Názov položky a	Stav na začiatku účtovného obdo- bia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného ob- dobia f
Dlhodobé rezervy, z toho:					
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>					
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>					
Krátkodobé rezervy, z toho:	16 491	7 665	16 491	0	7 665
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>16 491</i>	<i>7 665</i>	<i>16 491</i>	<i>0</i>	<i>7 665</i>
Rezerva na audit	7 110	3 872	3 690	0	7 291
Rezerva na závierku a DPPO	2 425	0	2 425	0	0
Rezerva na ocenenie nehnuteľnosti	5 701		5 701	0	0
Rezerva na obstaranie majetku	0		0	0	0
Ostatné rezervy – PM report	948	60	948	0	60
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	307	314	307	0	314
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	16 491	7 665	16 491	0	7 665
Rezervy spolu	16 491	7 665	16 491	0	7 665

3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	22 101	703 235
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	902 304	412 370
Krátkodobé záväzky spolu	924 405	1 115 605
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	59 455	5 821
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu	59 455	5 821

4. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	178	142
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	36	36
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	214	178
Čerpanie sociálneho fondu		0
Konečný zostatok sociálneho fondu	214	178

5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery, z toho:					
EUROHYPO	EUR	4,98	30.12.2015	15 500 000	
Krátkodobé bankové úvery, z toho:					
EUROHYPO	EUR	4,98	30.12.2014	700 000	16 643 750
Spolu				16 200 000	16 643 750

Úver bol poskytnutý na základe úverovej zmluvy s HYPOTHEKENBANK Frankfurt Aktiengesellschaft, Nemecko a je zabezpečený nasledovnými zabezpečovacími nástrojmi:

1. záložným právom na dlhodobý hmotný majetok

2. záložným právom na pohľadávky z poisťovnej zmluvy, ktorou je poistený hmotný majetok
3. záložným právom na obchodný podiel spoločnosti FALCON REAL ESTATE INVESTMENTS SA Španielsko
4. záložným právom na bankové účty
5. záložným právom na pohľadávky
6. notárskou zápisnicou

Úverová zmluva obsahuje zmluvné podmienky, ktoré okrem iného vyžadujú od Spoločnosti dodržiavanie stanového pomeru prevádzkového zisku ku dlhovej službe a nepovoľujú dosiahnutie záporného vlastného imania.

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:		
Z nájmu	65 559	73 435
Z prevádzkových nákladov	11 508	17 249
Spolu	77 067	90 684

G. VÝNOSY

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 nasledujúcej tabuľke:

Prenájom (Služby)

Oblasť odbytu a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Slovensko	1 048 410	1 433 403
Spolu	1 048 410	1 433 403

2. Ostatné výnosy z hospodárskej, finančnej a mimoriadnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:		
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou		
Obstaranie zásob vlastnou dopravou		
Ostatná aktivácia		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	496 215	636 525
Predaj materiálu		
Prebytky na majetku zistené pri inventarizácii		
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku		
Výnosy z dotácií		
Tržby z refakturácie prevádzkových nákladov	496 176	633 960
Ostatné	39	2 565
Finančné výnosy, z toho:	4	32
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>		
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>4</i>	<i>32</i>
Výnosové úroky	4	32
Mimoriadne výnosy, z toho:		
Výnosy z predaja podniku alebo jeho časti		
Ostatné		

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	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	1 048 410	1 433 403
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy ostatné z hospodárskej činnosti	496 215	636 525
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
Čistý obrat celkom	1 544 625	2 069 928

H. NÁKLADY

1. Náklady na poskytnuté služby:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	211 946	132 351
Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm	6 800	6 800
Účtovné služby	26 549	26 306
Právne služby	23 669	8 564
Manažérske služby	105 400	91 917
Sprostredkovanie nového nájomníka	48 089	0
Opravy a údržba	0	183
Nájomné	600	600
Ekonomické a iné poradenstvo – oceňovacie služby	0	-2 701
Náklady na telekomunikačné služby	300	291
Ostatné služby	539	391
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 337 968	1 399 043
Spotreba elektriny	288 164	367 016
Property manažment/správa nehnuteľnosti	30 255	35 666
Technická údržba objektu	48 838	45 143
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-32 156	-15 077
Odpis pohľadávky	748	0
Odpisy majetku	715 072	714 764
Opravné položky k majetku	0	0
Revízie, kontroly, strážna služba	61 426	61 037
Recepčné služby	6 367	6 135
BOZP služby	21 955	16 877
Údržba a opravy	20 134	14 236
Údržba okolia	20 959	0
Daň z nehnuteľnosti	117 274	117 513
Poistenie	16 723	16 724
Spotreba vody	4 068	4 018
Mzdové náklady	5 995	6 571
Zákonné sociálne a zdravotné poistenie	2 002	2 349
Príspevky na stravné lístky zamestnancom	413	413
Ostatné dane a poplatky	5 530	878
Ostatné	4 202	4 780
Finančné náklady, z toho:	403 952	846 997
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
kurzové straty v priebehu roka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>		
Úroky z bankového úveru	370 605	845 499
Bankové poplatky	33 347	1 498
Mimoriadne náklady, z toho:	0	0

2. Náklady na poskytnuté služby audítormi (audítorskou spoločnosťou) v EUR:

	2013	2012
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	6 800	6 800
Iné uisťovacie audítorské služby		
Súvisiace audítorské služby		
Daňové poradenstvo		
Ostatné neaudítorské služby		
Spolu	6 800	6 800

I. DANE Z PRÍJMOV

	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:	-409 236		0,00 %	-308 431		0,00 %
teoretická daň		-94 124	23,00 %		-58 602	19,00 %
Daňovo neuznané náklady	760 291	174 867	23,00 %	776 016	147 443	19,00 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-170 200	-39 146	9,57 %	-32	-6	0,00 %
Umorenie daňovej straty / vplyv nevykázanej odloženej dane	-180 855	-41 597	23,00 %	-467 553	-88 835	19,00 %
Spolu	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Splatná daň z príjmov		0	0,00 %		0	0,00 %
Odložená daň z príjmov		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková daň z príjmov		0	0,00 %		0	0,00 %

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala		
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	1 676 056	1 652 416

Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov

J. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

1. Informácie o podmienených záväzkoch a majetku

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.

K. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

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

Spoločnosť uskutočnila v priebehu účtovného obdobia nasledujúce transakcie so spriaznenými osobami uzavretých na základe obvyklých obchodných podmienok:

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d
Falcon Real Estate Investments, SA.	03	100 000	91 917

Vysvetlivky:

Kód druhu obchodu Druh obchodu:

01	kúpa
02	predaj
03	poskytnutie služby
04	obchodné zastúpenie
05	licencia
06	transfer
07	know-how
08	úver, pôžička
09	výpomoc
10	záruka
11	iný obchod

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami na základe obvyklých obchodných podmienok sú uvedené v nasledujúcej tabuľke (v EUR):

	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Aktíva spolu	0	0
Závazky z obchodného styku	770 609	708 109
Pasíva spolu	770 609	708 109

L. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

Po 31. decembri 2013 nenastali také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností a vyžadovali by si zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2013.

M. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy.

	2013	2012
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	-409 235	-308 431
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	715 042	714 764
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	748	
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-32 157	- 15 077
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	1 669	-8 826
Úrokové náklady (netto)	370 604	845 499
Úrokové výnosy	-4	-32
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	646 667	1 227 897
Zmena pracovného kapitálu:	144 292	-134 081
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku	315 901	15 471
Úbytok (prírastok) časového rozlíšenia	-17 796	0
(Úbytok) prírastok záväzkov	-137 563	- 149 552
Iné		
Peňažné toky z prevádzky	807 209	1 093 816
	2013	2012
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	807 209	1 093 816
Peňažné toky z prevádzky		
Zaplatené úroky		
Prijaté úroky	4	32
Zaplatená daň z príjmov	-1	- 131
Vyplatené dividendy		
Príjmy z mimoriadnych položiek		
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti		
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	807 212	1 093 717

Peňažné toky z investičnej činnosti

Nákup dlhodobého majetku	-18 885	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku		
Obstaranie fin investícií		
Poskytnuté dlhodobé pôžičky		
Prijaté dividendy		
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-18 885	0

Peňažné toky z finančnej činnosti

Výdavky na zaplatené úroky	-370 604	-845 499
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov		
Príjmy / Splátky úverov a pôžičiek od bánk	-443 750	-566 274
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine		
Splátky dlhodobých záväzkov		
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-814 354	-1 411 773

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-26 027	-318 056
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	690 188	1 008 244
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	664 161	690 188

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.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu zostavenia účtovnej závierky, 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.