

POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31.12.2013

v - eurocentoch - celých eurách *)

Za obdobie od mesiac rok do mesiac rok
 do

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od do

Dátum vzniku účtovnej jednotky

Účtovná závierka *)

- riadna
 - mimoriadna
 - priebežná

Účtovná závierka *)

- zostavená
 - schválená

IČO

DIČ

Kód SK NACE

. .

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

F a l c o n I I R e a l E s t a t e I n v e s t m e n t s
S l o v a k i a , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

N á m e s t i e 1 . m á j a

Číslo

PSČ

Názov obce

B r a t i s l a v a

Číslo telefónu

/

Číslo faxu

/

E-mailová adresa

Zostavené dňa: 6. júna 2014	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostave- nie účtovnej závierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtov- nej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
Schválené dňa:			

*) Vyznačuje

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

Falcon II Real Estate Investment Slovakia, s.r.o.
Námestie 1. mája 18, 811 06 Bratislava

Spoločnosť Falcon II Real Estate Investment Slovakia, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 15. júna 2007 a do Obchodného registra bola zapísaná 26.06.2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel sro, vložka č. 46635/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť
- prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov s poskytovaním doplnkových služieb

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 6. Septembra 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.

B. ORGÁNY A SPOLOČNÍCI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

	k 31.12.2013	k 31.12.2012
Konatelia:	Ricardo Werth	Ricardo Werth

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2013:

Spoločník, akcionár 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 II Real Estate Investments, S.a r.l.	16 512 980	100%	100%	100%
Spolu	16 512 980	100,00%	100,00%	100,00%

C. 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 aktíva spoločnosti prevyšujú jej krátkodobé záväzky o 918 tis. EUR. Materská spoločnosť sa jej zaviazala poskytnúť finančnú podporu minimálne na obdobie 12 mesiacov od dátumu účtovnej závierky za účelom udržania jej činnosti a splnenia jej záväzkov. 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.).

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	Rovnomerná	2,00
Samostatný hnutelný majetok – počítač/nábytok	4 / 6	Rovnomerná	25/ 16,67

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.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou (postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním). Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

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 príslúcha. 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.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

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:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- 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 vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

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.).

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja služieb ako sú: výnosy z nájmu, výnosy zo služieb súvisiacich s nájmom, výnosy z refakturácie.

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.

D. 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								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvie- ratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie:									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 581 159	44 288 451	108 280				35 370		47 013 260
Prírastky		82 035	6 216						88 251
Úbytky							-35 370		-35 370
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	2 581 159	44 370 486	114 496				0		47 066 141
Oprávky:									
Stav na začiatku účtovného obdobia		6 365 500	78 887						6 444 387
Prírastky		842 412	13 929						856 341
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		7 207 912	92 816						7 300 728
Opravné položky:									
Stav na začiatku účtovného obdobia		5 474 110							5 474 110
Prírastky									
Úbytky		1 271 378							1 271 378
Stav na konci účtovného obdobia		4 202 732							4 202 732
Zostatková hodnota:									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 581 159	32 448 841	29 394						35 094 764
Stav na konci účtovného obdobia	2 581 159	32 959 842	21 681						35 562 681

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Dlhodobý hmotný majetok a	Pozemky b	Stavby c	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných 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	2 581 159	44 270 175	98 169						46 949 503
Prírastky		18 276	10 111				35 370		63 757
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	2 581 159	44 288 451	108 280				35 370		47 013 260
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		5 524 667	61 893						5 586 560
Prírastky		840 833	16 993						857 826
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		6 365 500	78 886						6 444 386
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		5 457 895							5 457 895
Prírastky		16 215							16 215
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		5 474 110							5 474 110
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 581 159	33 287 613	36 276						35 905 048
Stav na konci účtovného obdobia	2 581 159	32 448 841	29 394				35 370		35 094 764

2. Pohľadávky

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

Bežné účtovné obdobie

Pohľadávky	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	3 283	2		-3 230	55
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke					
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
OP spolu	3 283	2		-3 230	55

Opravná položka k pohľadávkam bola vytvorená z dôvodu rizikovosti ich nezaplatenia.

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			
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obch. styku	529 100	259 385	788 485
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			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	529 100	259 385	788 485

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			
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	701 968	96 551	798 519
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			
Iné pohľadávky		9 165	9 165
Krátkodobé pohľadávky spolu	701 968	105 716	807 684

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Pohľadávky po lehote splatnosti		141 155
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka		647 330
Krátkodobé pohľadávky spolu	788 485	807 684
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 príp. obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami:
 Od roku 2006 bolo na pohľadávky zriadené záložné právo v prospech veriteľa Eurohypo Aktiengesellschaft, Nemecko, z dôvodu zabezpečenia poskytnutého úveru.

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	303	255
Bežné bankové účty	466 811	151 881
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	467 114	152 136

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

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:	127 606	122 723
Manažérske poplatky /intercompany/	127 606	122 723
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	0	14 368
Webhosting	0	6
Nákup novín	0	156
Poplatok za vecné bremeno	0	14 206
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 914	22 669
Príjmy z prefakturácie	8 839	
Príjmy za služby	-6 925	22 669
Spolu	129 520	145 954

E. PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania a	Bežné účtovné obdobie			Presuny e	Stav na konci účtovného obdobia f
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d		
Základné imanie	16 512 980				16 512 980
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	1 559 035				1 559 035
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-933 732	933 732			0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	221 314				221 314
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 634 863				2 634 863
Neuhradená strata minulých rokov	-13 011 243			-522 847	-13 534 090
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-522 847	968 269		522 847	968 269
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Vlastné imanie spolu	6 460 370	1 902 001		0	8 362 371

Položka vlastného imania a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Presuny e	Stav na konci účtovného obdobia f
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d		
Základné imanie	16 512 980				16 512 980
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Ostatné kapitálové fondy	1 559 036				1 559 035
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-1 773 030	839 298			-933 732
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	142 561			78 753	221 314
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					

Nerozdelený zisk minulých rokov	2 634 863			2 634 863
Neuhrazená strata minulých rokov	-14 507 555		1 496 312	-13 011 243
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 575 065	522 847	-1 575 065	-522 847
Vyplatené dividendy				
Ostatné položky vlastného imania				
Vlastné imanie spolu	6 143 919	839 298	522 847	0
				6 460 370

Účtovná strata za rok 2012 vo výške 522 847 EUR bola rozdelená nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný strata	522 847
Rozdelenie účtovného zisku	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	522 847
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	-522 847

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0				
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>					
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>					
Krátkodobé rezervy, z toho:	10 414	16 972	9 600	814	16 972
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>10 414</i>	<i>12 089</i>	<i>9 600</i>	<i>814</i>	<i>12 089</i>
Audit	4 817	5 514	4 817		5 514
Príprava závierky a DPPO	2 425	2 425	2 425		2 425
Ocenenie nehnuteľnosti	86	3 600	0		3 600
Nevyčerpané dovolenky	0	399	86		400
Právne služby	2 500	11	1 772	728	11
Ostatné služby	586	140	500	86	140
Management fees – Interco		4 883			4 883
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>					
Rezervy spolu	10 414	16 972	9 600	814	16 972

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Názov položky	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:					
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	17 082	10 414	14 311	2 771	10 414
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	17 082	10 414	14 311	2 771	10 414
Audit	8 043	4 817	7 772	271	4 817
Príprava závierky a DPPO	2 600	2 425	2 600		2 425
Ocenenie nehnuteľnosti	6 000	0	3 500	2 500	0
Nevyčerpané dovolenky	439	86	439		86
Právne služby		2 500			2 500
Ostatné služby		586			586
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:					
Rezervy spolu	17 082	10 414	17 082	54 429	10 414

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	232 114	201 922
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	2 075 266	327 611
Krátkodobé záväzky spolu	2 307 380	529 533
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	62 487	991 163
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu	62 487	991 163

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	172	113
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	60	59
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	60	59
Čerpanie sociálneho fondu		

Konečný zostatok sociálneho fondu	232	172
--	------------	------------

5. Bankové úvery

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma úveru v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma úveru v prí- slušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	F
Dlhodobé bankové úvery, z toho:					
Investičný úver	EUR	4,898	31/12/2013	25 145 105	25 884 370
Krátkodobé bankové úvery, z toho:					
Investičný úver	EUR	4,898	31/12/2013	500 000	1 731 413
Spolu				25 645 105	27 615 783

Investičný úver bol poskytnutý na základe úverovej zmluvy s Eurohypo Aktiengesellschaft, Nemecko a je zabezpečený nasledovnými zabezpečovacími nástrojmi:

- záložným právom na dlhodobý hmotný majetok
- záložným právom na pohľadávky z poisťovnej zmluvy, ktorou je poistený hmotný majetok
- záložným právom na obchodný podiel spoločnosti FALCON REAL ESTATE INVESTMENTS SA Španielsko
- záložným právom na bankové účty
- záložným právom na pohľadávky
- 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 predchádza- júce 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:	574 768	603 797
Výnosy z prenájmu	431 532	465 325
Výnosy z prefakturácie energií		
Výnosy zo služieb súvisiacich s nájmom	143 236	138 472
Spolu	574 768	603 797

F. 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:

Oblasť odbytu a	Tržby z prenájmu (služby)	
	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Slovensko	2 021 665	2 292 607
Spolu	2 021 665	2 292 607

2. Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch 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:		
Ostatná aktivácia		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 080 205	765 122
Predaj materiálu		
Prebytky na majetku zistené pri inventarizácii		
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku		
Zmluvné pokuty, penále	24 035	0
Refakturácia prevádzkových nákladov	1 046 677	760 382
Ostatné – odpis zavazkov 4 roky a viac po splatnosti	9 493	4 740
Finančné výnosy, z toho:	105	2 702
<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>	105	2 702
Výnosové úroky	105	2 702
Mimoriadne výnosy, z toho:		

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	2 021 665	2 292 607
Tržby z refakturácie	1 080 205	760 382
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Čistý obrat celkom	3 101 870	3 052 989

G. NÁKLADY

1. Náklady na poskytnuté služby

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	315 546	246 272
<i>Náklady voči auditorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>10 950</i>	<i>11 312</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky súvisiace auditorské služby	10 950	11 312
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>304 596</i>	<i>234 960</i>
Opravy a udržiavanie	45 961	4 699
Upratovacie služby		
Recepčné služby		
Ostatné náklady vyplývajúce zo zmluvného vzťahu		45 000
Ostatné služby nesúvisiace s nehnuteľnosťou	5 377	5 200
Služby objektového manažéra – údržba budovy		
Odvoz odpadu		
Manažérske služby	183 739	131 296
Spracovanie účtovníctva, daňové poradenstvo	27 334	27 151
Nájomné	3 072	4 198
Právne a korporátne služby	35 193	15 925
Ocenenie nehnuteľnosti	3 600	1 100
Ostatné	320	276
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	380 057	1 660 066
Spotreba materiálu	866	0
Manká a škody	0	0
Odpis pohľadávky	9 322	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	2	2 610
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	-415 036	874 041
Spotreba plynu	114 162	132 265
Spotreba elektriny	273 645	275 217
Spotreba vody	11 838	10 809
Spotreba materiálu	5 849	0
Strážna služba	71 486	71 486
Technická údržba a údržba zelene	98 214	168 572
Opravy, upratovanie, hyg. potreby	81 450	64 097
Revízie, kontroly	46 605	
Vecné bremeno	14 206	14 206
Daň z nehnuteľnosti	19 873	19 873
Recepčné služby	18 323	18 334
Komunálny odpad	13 246	13 376
Servisné prehliadky, požiarna ochrana, BOZP	1 429	115
Poistenie budovy	8 394	
Tel. poplatky	2 570	5 796
Ostatné	4 479	-10 616
Finančné náklady, z toho:	1 421 006	1 632 546
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		<i>212</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 421 006</i>	<i>1 632 334</i>
Nákladové úroky	1 419 472	1 622 081
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 534	10 253

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm	10 950	11 312
Iné uisťovacie audítorské služby		
Súvisiace audítorské služby		
Daňové poradenstvo		
Ostatné neaudítorské služby		
Spolu	10 950	11 312

H. DANE Z PRÍJMOV

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	2 336 123	2 884 937
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	F	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	968 293	x	23	-522 331	x	19
teoretická daň		222 702			-99 242	
Daňovo neuznané náklady	-352 478	-92 340	23	930 530	176 800	19
Výnosy nepodliehajúce dani	-24 605	-24	23	-13 481	-2 561	19
Umorenie daňovej straty	591 210	130 343	23	- 394 718	-74 997	19
Spolu	0	0		0	0	
Splatná daň z príjmov	x			x		
Celková daň z príjmov	x			x		

I. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

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

J. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Komentár [MKR1]: nepovinne

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

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke (v EUR):

	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období	127 606	122 723
Aktíva spolu	127 606	122 723
Závazky z obchodného styku	267 534	170 578
Pasíva spolu	267 534	170 578

K. 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 na rok 2013.

L. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy

	2013 EUR	2012 EUR
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov	968 293	522 331
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	836 341	857 827
Zmena stavu rezerv	6 559	-6 668
Zmena stavu opravných položiek k pohľadávkam	2	2 610
Zmena stavu opravných položiek k dlhodobému hmotnému majetku	-1 271 377	16 214
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	-20 128	-82 983
Úroky účtované do nákladov	1 419 472	1 622 081
Úroky účtované do výnosov	-105	-2 702
Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	1 010 892	2 406 378
Zmena pracovného kapitálu:	983 569	-633 978
Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti	15 969	-79 847
Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti	1 782 902	-31 799
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	3 757 928	1 772 400
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	709 048	1 772 400
Prijaté úroky		-
Výdavky na daň z príjmov	-24	-516
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	709 024	1 771 884
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku	-52 881	-63 757
Prijaté úroky	105	2 702
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-52 777	-61 055
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Výdavky na splácanie úverov	-1 970 678	-441 356
Výdavky na zaplatené úroky	-1 419 472	-1 622 081
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-3 390 150	-2 063 437
Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov	314 978	-352 606
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	152 136	504 742
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka pred zohľadnením kurzových rozdielov	467 114	152 136
Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom		-
Zostatok peňažných prostriedkov a ekvivalentov na konci roka upravený o kurzové rozdiely	467 114	152 136

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

cesta“, 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.