

J & T REAL ESTATE, a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2013

OBSAH VÝROČNEJ SPRÁVY

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti

Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2014

Návrh na vyrovnanie straty

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov

a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Štruktúra vlastníkov spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

Správa predstavenstva spoločnosti o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov za rok 2013

Prílohy:

Súvaha k 31.12.2013

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2013

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2013

Správa nezávislého audítora

Dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	J & T REAL ESTATE, a.s.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 811 02 Bratislava
IČO:	35 712 155
Deň zápisu:	10. 03. 1997
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Základné imanie:	5 310 400,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 1352/B
(ďalej len „spoločnosť“)	

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 26.11.1996 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 10.3.1997.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Predmetom činnosti spoločnosti je:

- automatizované spracovanie dát
- poskytovanie software - predaj hotových programov na základe zmluvy autorom
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť
- poradenská činnosť v oblasti obchodu
- reklamné činnosti
- usporadúvanie školení, seminárov a vzdelávacích podujatí
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- leasing a prenájom automobilov, spotrebného tovaru, výpočtovej techniky, technológií
- prieskum trhu
- marketing
- faktoring a forfaiting
- nakladanie s výsledkami tvorivej činnosti so súhlasom autora
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností a majetku
- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- distribučná činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- inžinierska činnosť - obstaráateľská činnosť v stavebníctve
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- výkon činnosti stavebného dozoru
- výkon činnosti stavbyvedúceho
- výkon činnosti autorizovaného architekta
- výkon činnosti koordinátora bezpečnosti

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

Štatutárny orgán - Predstavenstvo

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom spoločnosti. Je oprávnené konať v mene spoločnosti vo všetkých veciach a zastupuje spoločnosť voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov spoločnosti, okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát. Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie spoločnosti.

Predstavenstvo malo k 31.12.2013 šesť členov volených a odvolávaných valným zhromaždením spoločnosti:

Ing. Peter Korbačka - predseda
Tichá 28
Bratislava 811 02

Ing. Pavel Pelikán - podpredseda
Jurkovičova 394/14
Nitra 949 01

Ing. Peter Remenár - podpredseda
Heyrovského 7/4638
Bratislava 841 03

Mgr. Juraj Kalman - člen
Karloveské rameno 3498/6
Bratislava 841 04

Ing. Miroslav Fülöp - člen
Slivková 572/6
Nitrianske Hrnčiarovce 951 01

Ing. Michal Borguľa - člen
Novozámocká 12/29
Nitra 949 05

Konanie menom spoločnosti:

V mene spoločnosti koná predseda predstavenstva a podpredseda predstavenstva samostatne. Ďalší členovia predstavenstva sú oprávnení konať v mene spoločnosti len spoločne s predsedom predstavenstva alebo s podpredsedom predstavenstva.

Od 15.4.2014

V mene spoločnosti koná každý podpredseda predstavenstva samostatne. Predseda predstavenstva ako aj ďalší členovia predstavenstva sú oprávnení konať v mene spoločnosti len spoločne s niektorým podpredsedom predstavenstva.

Dozorná rada:

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti spoločnosti. Dozorná rada overuje postupy vo veciach spoločnosti a je oprávnená kedykoľvek nahliadať do účtovných dokladov, spisov a záznamov týkajúcich sa činnosti Spoločnosti a zisťovať stav spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu, a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a je povinná podať o výsledku preskúmania správu valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy spoločnosti, zvoláva dozorná rada valné zhromaždenie. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie.

Dozorná rada bola v roku 2013 zložená z nasledujúcich osôb:

Marcela Pelikánová
Karpatská 385/13
Chorvátsky Grob 900 25

Ing. Jana Fülöpová
Slivková 572/6
Nitrianske Hrnčiarovce 951 01

Ing. Tatiana Korbačková (do 18.12.2013)
Palisády 802/35
Bratislava 811 06

Ostatné informácie:

Spoločnosť nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2013 a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.
Priemerný počet zamestnancov spoločnosti v roku 2013 bol 76, z toho 5 vedúcich zamestnancov. V roku 2012 to bolo 65, z toho 5 vedúcich zamestnancov.

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. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern).

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov v roku 2013 bol 76, z toho 5 vedúcich zamestnancov (v roku 2012 to bolo 65 zamestnancov, z toho 5 vedúcich zamestnancov)

Spoločnosti nehrozia žiadne významné riziká a hrozby, ktoré by mohli mať vplyv na činnosť spoločnosti.

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

V roku 2013 spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. pokračovala v developerskej činnosti v segmente kancelárskych, rezidenčných a priemyselných nehnuteľností.

Rezidenčné projekty:

Nosnou činnosťou roku 2013 bolo spustenie nového rezidenčného projektu Panorama City v lokalite bratislavského centra, neďaleko nákupnej galérie Eurovea a SND. Ide o dve 33-poschodové veže s trojuholníkovým pôdorysom. Projekt ponúkol na predaj 606 bytov a takmer 950 parkovacích miest, retailové a skladové priestory. Odhadovaný termín kolaudácie je november 2015.

Medzi činnosť v rezidenčnom segmente patrí aj výstavba rodinných domov a inžinierskych sietí v projekte Zelené terasy na Lomnickej ulici v Devíne ako aj práce na zariaďovaní interiérov apartmánov a bytov na Štrbskom plese a v River Parku v Bratislave.

Administratívne projekty:

Druhým najväčším developerským projektom spoločnosti v roku 2013 je výstavba administratívnej budovy Westend Gate, ktorá je súčasťou Westend biznis zóny na Lamačskej ceste v Bratislave. Stavba pozostáva z dvoch budov, ktoré ponúknu na prenájom takmer 35.000 m² kancelárií v štandarde A. Kolaudácia prvej etapy je naplánovaná na október roku 2014.

Z iných objektov možno spomenúť úpravy vnútorných administratívnych priestorov pre konkrétnych klientov v budove Tower 115 v Bratislave.

Logistické projekty:

Po úspešnom vybudovaní logistického parku v Devínskej Novej Vsi v minulých rokoch, spoločnosť realizovala rozšírenie parku o novú logistickú halu pre HQM Slovakia, s.r.o. a dokončenie haly pre MC Syncro Bratislava, s.r.o.

Multifunkčné projekty:

V roku 2013 sa začala aj komplexná rekonštrukcia bývalého sídla spoločnosti Siemens na Stromovej ulici na bratislavských Kramároch. Projekt pozostáva z dvoch prepojených budov. Výšková 12-poschodová budova bude zmenená z administratívnych priestorov na bytové a po prestavbe ponúkne na predaj 90 menších bytových a apartmánových jednotiek. Nižšia 3-poschodová budova bude naďalej slúžiť ako obchodné a kancelárske priestory.

Okrem spomínanej developerskej činnosti spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. vykonávala aj služby **property manažmentu** pre projekty, ktoré v minulosti spoločnosť developovala. Ide o administratívnu budovu Tower 115 na Pribinovej ulici, Westend Square a Westend Court na Lamačskej ceste, multifunkčný projekt River Park na Dvořákovom nábreží. V roku 2013 do portfólia property manažmentu pribudli aj obchodné prevádzky Terno Slovensko.

V roku 2013 spoločnosť dosahovala aj **iné tržby**, a to predovšetkým z poradenskej a sprostredkovateľskej činnosti, tržby z projektového manažmentu, tržby z podnájmu a tržby z prijatých úrokov z poskytnutých pôžičiek.

Spoločnosti bol poskytnutý kontokorentný úver s možnosťou čerpania do výšky 1 200 000 EUR. Úroková sadzba predstavuje 10% p.a., a je splatný 4.6.2014. Výška istiny k 31.12.2013 predstavovala sumu 613 044 EUR a výška úrokov z kontokorentného úveru bola v hodnote 35 708,87 EUR.

Úver, ktorý spoločnosť poskytla v roku 2012 inej účtovnej jednotke v celkovej hodnote 3 487 060 EUR, bol v roku 2013 v plnej výške splatený.

V roku 2013 vykázala spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -4 002 913 EUR. Príčinou vykázanej straty boli predovšetkým vyššie osobné náklady z dôvodu nárastu počtu zamestnancov v porovnaní s rokom 2012 ako aj nižšie tržby z poskytovaných služieb. O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2013 rozhodne valné zhromaždenie spoločnosti v priebehu roka 2014 na svojom zasadnutí.

Valné zhromaždenie spoločnosti na svojom zasadnutí rozhodlo o pripočítaní straty za rok 2012 vo výške -186 900 EUR na účet Neuhradená strata minulých rokov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2013	2012	2011
Aktíva celkom	4 664 215	6 168 788	25 646 522
Neobežný majetok	627 179	4 124 385	450 675
Obežný majetok	3 724 490	1 852 952	24 727 345
Časové rozlíšenie	312 546	191 451	468 502
Pasíva celkom	4 664 215	6 168 788	25 646 522
Základné imanie	5 310 400	5 310 400	5 310 400
Kapitálové fondy	826 529	826 529	826 529
Fondy zo zisku	143 095	143 095	143 095
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-2 458 037	-2 271 138	-2 072 603
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-4 002 913	-186 900	-198 534
Závazky	4 811 730	2 318 405	21 584 813
Časové rozlíšenie	33 411	28 397	52 822

Ukazovatele finančnej situácie

	2013	2012	2011
Celková zadlženosť	103,16%	37,58%	84,16%
Dlhodobá zadlženosť	13,39%	4,58%	52,97%
Okamžitá likvidita	0,01	0,33	0,11
Bežná likvidita	0,94	1,07	3,15
Celková likvidita	0,99	1,18	3,15

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	2011
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-84,99%	6,06%	0,53%
Rentabilita tržieb	-118,64%	-1,44%	-1,02%
Rentabilita základného imania	-75,38%	-3,52%	-3,74%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-	-4,89%	-4,95%

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 ROE nie je uvedený, nakoľko spoločnosť v roku 2013 vykázala záporné vlastné imanie

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

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

Dňa 9.4.2014 sa novým členom dozornej rady stala Ing. Katarína Horváthová, Jiskrova 3 Bratislava 831 04.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2014

Snahou spoločnosti bude aj v roku 2014 udržanie si vedúcej pozície na slovenskom realitnom trhu. Cieľom bude kvalitnými realizáciami potvrdzovať dlhodobu dobré meno spoločnosti a rozvíjať aktivity v čo najširšom spektre realitného trhu. Spoločnosť sa plánuje v najbližšom roku venovať predovšetkým realizácii veľkých projektov odštartovaných v roku 2013, t.j. Panorama byty a Westend Gate. V segmente multifunkčných realitných projektov plánuje spoločnosť realizáciu ďalšieho veľkého projektu Zuckermandel.

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

V roku 2013 vykázala spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -4 002 913 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie spoločnosti v priebehu roka 2014 na svojom zasadnutí.

Predstavenstvo spoločnosti navrhuje prevedenie straty na účet Neuhradená strata z minulých rokov.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

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

OBSTARÁVANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV OVLÁDAJÚCEJ OSOBY

Spoločnosť v roku 2013 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

ŠTRUKTÚRA AKCIONÁROV SPOLOČNOSTI

Počet akcií: 160 000

Druh: kmeňové

Podoba: listinné

Forma: akcie na meno

Menovitá hodnota jednej akcie: 33,19 EUR

Štruktúra akcionárov spoločnosti k 31.12.2013 bola nasledovná:

	podiel na ZI		hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T Real Estate Holding, a. s.	5 310 400	100	100
Spolu	5 310 400	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV ZA ROK 2013

Spoločnosť J&T REAL ESTATE, a.s. v priebehu roku 2013 pokračovala v plnení tých úloh, ktoré si stanovila na predchádzajúcom riadnom valnom zhromaždení.

V priebehu účtovného obdobia roku 2013 vykázala spoločnosť stratu v celkovej výške -4 002 913 EUR. O naložení s hospodárskym výsledkom rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2014.

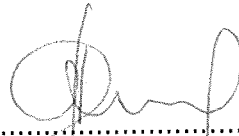
Spoločnosť bude aj naďalej vyhľadávať vhodné investičné príležitosti, ktoré zabezpečia nárast vlastného imania a naďalej sa bude vo svojej činnosti zameriavať na oblasť realít a developerstvo. Spoločnosť plánuje nadviazať na úspešnú realizáciu svojich projektov vo všetkých segmentoch realitnej činnosti, dlhodobo potvrdzovať dobré meno spoločnosti a rozvíjať aktivity v čo najširšom spektre realitného trhu.

Informácie o majetku a záväzkoch

Prehľad majetku a záväzkov:

EUR	2013	2012
SPOLU MAJETOK	4 664 215	6 168 788
Neobežný majetok	627 179	4 124 385
Dlhodobý nehmotný majetok	17 087	18 857
Dlhodobý hmotný majetok	610 092	618 468
Dlhodobý finančný majetok	0	3 487 060
Obežný majetok	3 724 490	1 852 952
Zásoby	182 723	182 723
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	3 519 871	1 151 339
Finančné účty	21 896	518 890
Časové rozlíšenie	312 546	191 451
Náklady budúcich období	195 809	185 824
Príjmy budúcich období	116 737	5 627
ZÁVÄZKY	4 811 730	2 318 405
Rezervy	414 283	471 186
Dlhodobé záväzky	624 603	282 752
Krátkodobé záväzky	3 124 091	1 564 467
Bankové úvery	648 753	0
Časové rozlíšenie	33 411	28 397
Výdavky budúcich období	139	0
Výnosy budúcich období	33 272	28 397

V Bratislave dňa 24.06.2014



 Ing. Peter Remenár
 podpredseda predstavenstva
 J & T REAL ESTATE, a.s.

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

Akcionárovi akciovej spoločnosti J&T REAL ESTATE:

1. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti J&T REAL ESTATE, a.s. (ďalej len Spoločnosť) k 31. decembru 2013, ku ktorej sme dňa 01. apríla 2014 vydali správu audítora, v ktorej sme vyjadrili svoj audítorský názor v nasledujúcom znení:

Názor

Podľa nášho názoru, účtovná závierka spoločnosti J&T REAL ESTATE, a.s., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, 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 180 926 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 audítorskými štandardmi. Tieto štandardy požadujú, aby audítor 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 5 – 9 vrátane príloh 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 J&T REAL ESTATE, a.s. v súlade s účtovnou závierkou k 31. decembru 2013.

Bratislava 01. júla 2014

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



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



SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárovi akciovej spoločnosti

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky akciovej spoločnosti J&T REAL ESTATE so sídlom Dvořákovo nábrežie 10 v Bratislave, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2013, výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Zodpovednosť vedenia spoločnosti za účtovnú závierku

Vedenie spoločnosti je zodpovedné za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov a za interné kontroly, ktoré vedenie Spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné na zostavenie účtovnej závierky v účtovnej jednotke, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však za účelom vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód ako aj primeranosti účtovných odhadov uskutočnených vedením, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš audítorský názor.

Názor

Podľa nášho názoru, účtovná závierka spoločnosti J&T REAL ESTATE, a.s., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, 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 skutočnosti

Bez vplyvu na náš názor upozorňujeme, že Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2013 zápornú hodnotu vlastného imania vo výške 180 926 EUR.

Bratislava 01. apríla 2014

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



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





Súvaha Úč POD 1 - 01

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

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 Č D É 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 0 2 1 9 2 7 8	X riadna	X zostavená	od 0 1 2 0 1 3
IČO	mimoriadna	schválená	do 1 2 2 0 1 3
3 5 7 1 2 1 5 5		(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
SK NACE			od 0 1 2 0 1 2
6 8 . 3 1 . 0			do 1 2 2 0 1 2

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

J & T REAL ESTATE, a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DVOŘÁKOVO NÁBREŽIE

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 BRATISLAVA

Číslo telefónu

0 /

Číslo faxu

0 2 / 5 9 4 1 8 1 1 5

E-mailová adresa

Zostavená 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 4 . 0 3 . 2 0 1 4			
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	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 002 + r. 030 + r. 061	001		5 1 3 2 4 6 9	4 6 6 4 2 1 5	
				4 6 8 2 5 4		6 1 6 8 7 8 8
A.	Neobežný majetok r. 003 + r. 011 + r. 021	002		9 9 4 4 6 1	6 2 7 1 7 9	
				3 6 7 2 8 2		4 1 2 4 3 8 5
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 004 až r. 010)	003		1 4 4 7 9 7	1 7 0 8 7	
				1 2 7 7 1 0		1 8 8 5 7
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	004				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	005		6 8 0 3 5	1 7 0 8 7	
				5 0 9 4 8		1 8 8 5 7
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	006		7 6 7 6 2		
				7 6 7 6 2		
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		8 4 9 6 6 4	6 1 0 0 9 2	
				2 3 9 5 7 2		6 1 8 4 6 8
A.II.1.	Pozemky (031) - 092A	012		3 0 9 9 9 0	3 0 9 9 9 0	
						3 0 9 9 9 0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	013				
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	014		3 1 3 7 6 9	7 4 1 9 7	
				2 3 9 5 7 2		1 1 2 0 0 6



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	015			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	016			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	017		6 9 0 0 0	6 9 0 0 0
					6 9 0 0 0
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	018		1 5 6 9 0 5	1 5 6 9 0 5
					8 5 8 0 5
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - 095A	019			4 1 6 6 7
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	020			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 022 až r. 029)	021			3 4 8 7 0 6 0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke (061) - 096A	022			
2.	Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom (062) - 096A	023			
3.	Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely (063, 065) - 096A	024			
4.	Pôžičky účtovnej jednotky v konsolidovanom celku (066A) - 096A	025			
5.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (067A, 069, 06XA) - 096A	026			3 4 8 7 0 6 0
6.	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 06XA) - 096A	027			
7.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - 096A	028			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - 095A	029				
B.	Obežný majetok r. 031 + r. 038 + r. 046 + r. 055	030		3 8 2 5 4 6 2	3 7 2 4 4 9 0	
				1 0 0 9 7 2		1 8 5 2 9 5 2
B.I.	Zásoby súčet (r. 032 až r. 037)	031		1 8 2 7 2 3	1 8 2 7 2 3	
						1 8 2 7 2 3
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	032		1 8 2 7 2 3	1 8 2 7 2 3	
						1 8 2 7 2 3
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.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - 391A	037				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 039 až r. 045)	038				
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				



Ozna- čenie 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			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 047 až r. 054)	046	3 6 2 0 8 4 3	3 5 1 9 8 7 1	
			1 0 0 9 7 2		1 1 5 1 3 3 9
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	047	2 6 6 0 5 4 3	2 5 5 9 5 7 1	
			1 0 0 9 7 2		4 8 0 8 8 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	048	3 9 9 1 1 3	3 9 9 1 1 3	
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	5 1 1 8 3	5 1 1 8 3	
					1 7 8 3 6 6
8.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	054	5 1 0 0 0 4	5 1 0 0 0 4	
					4 9 2 0 8 8
B.IV.	Finančné účty súčet (r. 056 až r. 060)	055	2 1 8 9 6	2 1 8 9 6	
					5 1 8 8 9 0
B.IV.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	056	1 9 7 4 1	1 9 7 4 1	
					1 7 6 0 3



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261)	057		2 1 5 5	2 1 5 5
					5 0 1 2 8 7
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)	061		3 1 2 5 4 6	3 1 2 5 4 6
					1 9 1 4 5 1
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	062			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	063		1 9 5 8 0 9	1 9 5 8 0 9
					1 8 5 8 2 4
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	064			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	065		1 1 6 7 3 7	1 1 6 7 3 7
					5 6 2 7

Ozna- čenie 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	4 6 6 4 2 1 5	6 1 6 8 7 8 8
A.	Vlastné imanie r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 087	067	- 1 8 0 9 2 6	3 8 2 1 9 8 6
A.I.	Základné imanie súčet (r. 069 až 072)	068	5 3 1 0 4 0 0	5 3 1 0 4 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	069	5 3 1 0 4 0 0	5 3 1 0 4 0 0



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	8 2 6 5 2 9	8 2 6 5 2 9
A.II.1.	Emisné ážio (412)	074	8 2 6 5 2 9	8 2 6 5 2 9
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 zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	079		
A.III.	Fondy zo zisku súčet (r. 081 až r. 083)	080	1 4 3 0 9 5	1 4 3 0 9 5
A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)	081	1 4 3 0 9 5	1 4 3 0 9 5
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	- 2 4 5 8 0 3 7	- 2 2 7 1 1 3 8
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	085		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (/-/429)	086	- 2 4 5 8 0 3 7	- 2 2 7 1 1 3 8
A.V.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 001 - (r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 088 + r. 121)	087	- 4 0 0 2 9 1 3	- 1 8 6 9 0 0
B.	Záväzky r. 89 + r. 94 + r. 106 + r. 117 + r. 118	088	4 8 1 1 7 3 0	2 3 1 8 4 0 5
B.I.	Rezervy súčet (r. 090 až r. 093)	089	4 1 4 2 8 3	4 7 1 1 8 6
B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé (451A)	090		
2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A)	091	1 6 2 4 3 5	1 2 2 7 1 4
3.	Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA)	092	1 2 9 1 2 2	2 3 3 9 6 7
4.	Ostatné krátkodobé rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	093	1 2 2 7 2 6	1 1 4 5 0 5
B.II.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 095 až r. 105)	094	6 2 4 6 0 3	2 8 2 7 5 2
B.II.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (321A, 479A)	095	5 1 0 0 2	2 2 9 2 3 2
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	5 9 5 7 4	5 3 5 2 0
10.	Ostatné dlhodobé záväzky (474A, 479A, 47XA, 372A, 373A, 377A)	104	5 1 4 0 2 7	
11.	Odložený daňový záväzok (481A)	105		
B.III.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 107 až r. 116)	106	3 1 2 4 0 9 1	1 5 6 4 4 6 7
B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	107	1 1 1 6 2 2 4	1 2 2 3 0 9 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	108		
3.	Nevyfakturované dodávky (326, 476A)	109	1 0 1 7 4	6 4 4 0 8
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	1 4 7 6 2 3	1 2 6 4 9 3
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336, 479A)	114	9 5 3 6 3	6 6 7 5 6
9.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	115	1 7 5 3 8 5 0	7 8 7 9 3
10.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	116	8 5 7	4 9 2 0
B.IV.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, -/255A)	117		
B.V.	Bankové úvery r. 119 + r. 120	118	6 4 8 7 5 3	
B.V.1.	Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA)	119		
2.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	120	6 4 8 7 5 3	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 122 až r. 125)	121	3 3 4 1 1	2 8 3 9 7
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	122		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	123	1 3 9	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	124		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	125	3 3 2 7 2	2 8 3 9 7

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT



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

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

J & T REAL ESTATE , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DVOŘÁKOVO NÁBREŽIE

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 BRATISLAVA

Číslo telefónu

0 /

Číslo faxu

0 2 / 5 9 4 1 8 1 1 5

E-mailová adresa

Zostavený dňa: 2 4 . 0 3 . 2 0 1 4	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:
Schválený dňa: . . 2 0			

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		
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 505A, 507)	02		
+	Obchodná marža r. 01 - r. 02	03		
II.	Výroba r. 05 + r. 06 + r. 07	04	3 3 7 4 1 2 6	1 3 0 0 5 7 3 7
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	05	3 3 7 4 1 2 6	1 3 0 0 5 7 3 7
2.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06		
3.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
B.	Výrobná spotreba r. 09 + r. 10	08	3 6 4 3 7 3 0	8 7 8 7 2 1 8
B.1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A)	09	1 7 7 9 6 2	3 7 2 6 4 1
2.	Služby (účtová skupina 51)	10	3 4 6 5 7 6 8	8 4 1 4 5 7 7
+	Pridaná hodnota r. 03 + r. 04 - r. 08	11	- 2 6 9 6 0 4	4 2 1 8 5 1 9
C.	Osobné náklady súčet (r. 13 až 16)	12	3 7 2 5 2 3 8	3 0 6 8 2 1 4
C.1.	Mzdové náklady (521, 522)	13	2 8 4 6 5 0 1	2 4 3 1 3 7 8
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	14		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	15	8 3 6 4 8 5	6 0 0 8 9 8
4.	Sociálne náklady (527, 528)	16	4 2 2 5 2	3 5 9 3 8
D.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	17	6 8 0 5	6 9 1 5
E.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553)	18	5 2 2 7 6	5 3 3 8 9
III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu (641, 642)	19	4 9 9 9	1 1 8 9
F.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	20		2 0 3
G.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam (+/-547)	21	3 9 8 4 0	5 7 7 7 3
IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	22	1 4 8 8 4 1	2 5 7 5 9 6
H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	23	7 9 5 4 2	5 6 9 2 3 3
V.	Prevod výnosov z hospodárskej činnosti (-)(697)	24		
I.	Prevod nákladov na hospodársku činnosť (-)(597)	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	- 4 0 1 9 4 6 5	7 2 1 5 7 7
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	6 2 7 1 4	1 3 3 9 1 3
N.	Nákladové úroky (562)	39	3 9 0 0 4	5 6 0 5 9 0
XI.	Kurzové zisky (663)	40	1 8 8 6	1 4 4 2
O.	Kurzové straty (563)	41	3 8 4 7	7 5 4 7
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	42	2 0 3	
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	43	5 3 9 6	4 3 3 3 6 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	1 6 5 5 6	- 8 6 6 1 4 7
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením r. 26 + r. 46	47	- 4 0 0 2 9 0 9	- 1 4 4 5 7 0
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti r. 49 + r. 50	48	4	4 2 3 3 0
S.1.	- splatná (591, 595)	49	4	4 2 3 3 0
2.	- odložená (+/- 592)	50		
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení r. 47 - r. 48	51	- 4 0 0 2 9 1 3	- 1 8 6 9 0 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	- 4 0 0 2 9 0 9	- 1 4 4 5 7 0
V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) [r. 51 + r. 58 - r. 60]	61	- 4 0 0 2 9 1 3	- 1 8 6 9 0 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 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 0 2 1 9 2 7 8	X riadna	X zostavená	od 1 2 0 1 3
IČO	mimoriadna	schválená	do 1 2 2 0 1 3
3 5 7 1 2 1 5 5	priebežná	(vyznačí sa x)	
SK NACE	v eurocentoch		Bezprostredne predchádzajúce obdobie
6 8 . 3 1 . 0	X v celých eurách	(vyznačí sa x)	od 1 2 0 1 2
			do 1 2 2 0 1 2

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

J & T REAL ESTATE , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Číslo

DVOŘÁKOVO NÁBREŽIE

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

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 4 . 0 3 . 2 0 1 4			
Schválené dňa:			
. . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

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

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 26. novembra 1996 a do obchodného registra bola zapísaná 10. marca 1997 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel: Sa, vložka: 1352/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- developerská činnosť,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností a majetku,
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- inžinierska činnosť – obstarávací činnosť v stavebníctve
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

3. Počet zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2013	2012
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	76	65
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	79	65
počet vedúcich zamestnancov	5	5

4. Údaje o neobmedzenom ručení

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

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

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

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2012, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 21. augusta 2013.

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 9. októbra 2013. Súvaha a výkaz ziskov a strát za predchádzajúce účtovné obdobie boli zverejnené v Obchodnom vestníku 28.11.2013.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 21. augusta 2013 schválilo spoločnosť PARTNER AUDIT, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 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.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

D. a E. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

V účtovnom období 2013 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2003 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 od 1. júla 2010 úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Účtovné odpisy dlhodobého nehmotného a 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. Spoločnosť z daňového hľadiska odpisuje hmotný a nehmotný majetok metódou zrýchleného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku. Metóda výpočtu účtovných odpisov a odpisové sadzby sú rovnaké ako pri výpočte zrýchlených odpisov pre daňové účely v zmysle §22-28 Zákona o daniach z príjmov č. 595/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov: V prvom roku odpisovania je ročný odpis určený ako

$$\frac{OC}{Ka}, \text{ v nasledujúcich rokoch sa ročný odpis rovná } \frac{2 \times ZC}{Kb - PRO},$$

Kde:

OC je obstarávacia cena investície, ZC je zostatková cena investície,

Ka je koeficient v prvom roku odpisovania, Kb je koeficient v ďalších rokoch odpisovania

PRO je počet rokov odpisovania, ktoré už uplynuli.

Predpokladná doba používania, koeficienty odpisovania sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

Skupiny nehmotného a hmotného majetku	Predpokladaná doba používania	Koeficient v prvom roku odpisovania	Koeficient v ďalších rokoch odpisovania
Softvér	4 roky	4	5
Oceniteľné práva	4 roky	4	5
Dopravné prostriedky	4 roky	4	5
Stroje, prístroje a zariadenia	4 roky	4	5
Inventár	6 rokov	6	7
Budovy	20 rokov	20	21

Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400 EUR a nižšia, a drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR a nižšia, sa účtuje jednorazovo do nákladov pri jeho obstaraní. Pozemky sa neodpisujú.

Dlhodobý hmotný majetok vrátane technického zhodnotenia, ktorý bol uvedený do používania najneskôr do 28. februára 2009 v ocenení rovnom alebo nižšom ako 1 700 EUR, sa považuje za dlhodobý hmotný majetok a pokračuje sa v jeho odpisovaní.

(c) Cenné papiere a podiely

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

(d) Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou (nakupované zásoby).

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

(e) Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy stupňa dokončenia zákazky (angl. percentage-of-completion-method).

(f) Zákazková výstavba nehnuteľnosti***Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer***

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia.

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže pri predaji nehnuteľnosti.

(g) Pohľadávky

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

(h) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

(i) 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.

(j) 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.

(k) 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.

(l) Odložené dane

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

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

(m) 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.

(n) Prenájom (lízing)***Operatívny prenájom***

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

(o) Cudzía mena

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

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

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

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

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

(p) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 je uvedený v tabuľkách na stranách 6 až 9.

Popis významných pohybov dlhodobého hmotného majetku:

Spoločnosť počas roka obstarala softvér Autocad architecture a architektonický softvér ArchiCAD v celkovej hodnote 7 650 EUR.

Spoločnosť nakúpila riadiaci systém AMX s doplnkami v hodnote 2 527 EUR a zariadenie (inventár) v hodnote 2 520 EUR. Z dôvodu likvidácie majetku Spoločnosť vyradila z používania NB v hodnote 1 277 EUR a z dôvodu predaja vyradila Spoločnosť z používania dva notebooky v celkovej hodnote 2 645 EUR.

V dôsledku predaja vyradila Spoločnosť z používania osobný automobil Toyota Lexus v hodnote 68 338 EUR.

Spoločnosť eviduje na obstaraní majetku náklady na výstavbu zariadenia na výrobu elektrickej energie a tepla v celkovej hodnote 146 947 EUR.

Spoločnosti boli vrátené preddavky na dlhodobý hmotný majetok za kúpu bytu v hodnote 41 667 EUR na základe Dohody o ukončení účinnosti Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy.

Koncom roka 2013 sa uskutočnil spätný a následne riadny prevod vlastníckeho práva k pozemkom v hodnote 8 407 809 EUR, ktoré Spoločnosť previedla v r. 2004 na inú účtovnú jednotku. Účelom daných prevodov bolo odstránenie právnych nezrovnalostí.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku
Bežné účtovné obdobie (rok 2013)

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pesto - vateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<i>Prvotné ocenenie</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	309 990	0	380 981	0	0	69 000	85 805	41 667	887 443
Prírastky	0	0	5 047	0	0	0	81 147	0	86 194
Úbytky	0	0	72 259	0	0	0	10 047	41 667	123 973
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	309 990	0	313 769	0	0	69 000	156 905	0	849 664
<i>Oprávky</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	268 975	0	0	0	0	0	268 975
Prírastky	0	0	42 856	0	0	0	0	0	42 856
Úbytky	0	0	72 259	0	0	0	0	0	72 259
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	239 572	0	0	0	0	0	239 572
<i>Opravné položky</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Zostatková hodnota</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	309 990	0	112 006	0	0	69 000	85 805	41 667	618 468
Stav na konci účtovného obdobia	309 990	0	74 197	0	0	69 000	156 905	0	610 092

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku
Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2012)

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pesto - vateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<i>Prvotné ocenenie</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	311 096	0	575 326	0	0	0	21 958	0	908 380
Prírastky	275	0	49 631	0	0	69 000	194 753	91 667	405 326
Úbytky	1 381	0	243 976	0	0	0	130 906	50 000	426 263
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	309 990	0	380 981	0	0	69 000	85 805	41 667	887 443
<i>Oprávky</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	462 129	0	0	0	0	0	462 129
Prírastky	0	0	50 822	0	0	0	0	0	50 822
Úbytky	0	0	243 976	0	0	0	0	0	243 976
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	268 975	0	0	0	0	0	268 975
<i>Opravné položky</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Zostatková hodnota</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	311 096	0	113 197	0	0	0	21 958	0	446 251
Stav na konci účtovného obdobia	309 990	0	112 006	0	0	69 000	85 805	41 667	618 468

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku
Bežné účtovné obdobie (2013)

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceneniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	60 385	76 762	0	0	0	0	137 147
Prírastky	0	7 650	0	0	0	0	0	7 650
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	68 035	76 762	0	0	0	0	144 797
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	41 528	76 762	0	0	0	0	118 290
Prírastky	0	9 420	0	0	0	0	0	9 420
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	50 948	76 762	0	0	0	0	127 710
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota	0							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	18 857	0	0	0	0	0	18 857
Stav na konci účtovného obdobia	0	17 087	0	0	0	0	0	17 087

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku
Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2012)

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	49 528	76 762	0	0	0	0	126 290
Prírastky	0	17 000	0	0	0	0	0	17 000
Úbytky	0	6 143	0	0	0	0	0	6 143
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	60 385	76 762	0	0	0	0	137 147
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	45 104	76 762	0	0	0	0	121 866
Prírastky	0	2 567	0	0	0	0	0	2 567
Úbytky	0	6 143	0	0	0	0	0	6 143
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	41 528	76 762	0	0	0	0	118 290
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	4 424	0	0	0	0	0	4 424
Stav na konci účtovného obdobia	0	18 857	0	0	0	0	0	18 857

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

2. Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosti bol splatený úver v celkovej hodnote 3 487 060 EUR, ktorý poskytla v minulom roku inej účtovnej jednotke.

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku
Bežné účtovné obdobie (2013)

Dlhodobý finančný majetok	Podiel. CP a podiel v dcérskej ú.j.	Podiel. CP a podiel v spoločnosti s podst. vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiel v	Pôžičky účtovnej jednotke v konsolid. celku	Ostatný dlhodobý finančný majetok	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávan ý dlhodobý finančný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	3 487 060	0	0	0		3 487 060
Prírastky	0	0	0	397 493	0	0	0		397 493
Úbytky	0	0	0	3 884 553	0	0	0		3 884 553
Presuny	0	0	0	0	0	0	0		0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0		0
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0		0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0		0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0		0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0		0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0		0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	3 487 060	0	0	0		3 487 060
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0		0

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku
Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2012)

Dlhodobý finančný majetok	Podiel. CP a podiely v dcérskej ú.j.	Podiel. CP a podiely v spoločnosti s podst. vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky účtovnej jednotke v konsolid. celku	Ostatný dlhodobý finančný majetok	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	3 487 060	0	0	0	0	3 487 060
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	3 487 060	0	0	0	0	3 487 060
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	3 487 060	0	0	0	0	3 487 060

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:

a	b	c	d
Výnosy zo zákazkovej výroby	1 989 494	0	1 989 494
Náklady na zákazkovú výrobu	1 312 500	0	1 312 500
Hrubý zisk / hrubá strata	676 994	0	676 994

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

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	257 076	257 076
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku	399 113	656 189
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 vyrazenia majetku z účtovníctva	Stav opravnej položky k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	61 132	39 906	66	0	100 972
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	61 132	39 906	66	0	100 972

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

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
Dlhodobé pohľadávky	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke	0	0	0
a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
 Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	695 523	1 965 020	2 660 543
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke	0	0	0
a materskej účtovnej jednotke			
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	51 183	0	51 183
Iné pohľadávky	510 004	0	510 004
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 256 710	1 965 020	3 221 730

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

Veková štruktúra pohľadávok za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2012	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke	0	0	0
a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	234 813	307 204	542 017
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke	0	0	0
a materskej účtovnej jednotke			
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	178 366	0	178 366
Iné pohľadávky	492 088	0	492 088
Krátkodobé pohľadávky spolu	905 267	307 204	1 212 471

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách.
Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Pokladnica, ceniny	19 741	17 603
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	2 155	501 287
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	21 896	518 890

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Opis položky časového rozlíšenia

31. 12. 2013

31. 12. 2012

Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:**0****0**

Ostatné

0

0

Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:**195 809****185 824**

Nájomné

180 163

178 175

Ostatné

15 646

7 649

Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:**0****0**

Prenájom

0

0

Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:**116 737****5 627**

Časové rozlíšenie výnosov z refakturácie

4 369

5 445

Časové rozlíšenie developerských odmien

41 259

0

Ostatné

71 109

182

Spolu**312 546****191 451**

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

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

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti L.

2. Rezervy

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

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)				Stav k 31. 12. 2013 f
	Stav k 1.1.2013 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
Dlhodobé rezervy, z toho:	233 967	0	0	104 845	129 122
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	233 967	0	0	104 845	129 122
Odhodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	233 967	0	0	104 845	129 122
Krátkodobé rezervy, z toho:	237 219	285 160	237 218	0	285 161
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	122 714	162 435	122 714	0	162 435
Rezerva na overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
Rezerva na nedoplatok na ZP	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	122 714	162 435	122 714	0	162 435
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Odmeny pracovníkom	0	0	0	0	0
Odstupné zamestnancom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Iné	114 505	122 725	114 504	0	122 726
	114 505	122 725	114 504	0	122 726
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	114 505	122 725	114 504	0	122 726

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

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

Názov položky a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2012)				
	Stav k 1.1.2012 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31. 12. 2012 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	233 967	0	0	233 967
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	0	233 967	0	0	233 967
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	233 967	0	0	233 967
Krátkodobé rezervy, z toho:	142 157	237 219	125 257	0	237 219
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	125 257	122 714	125 257	0	122 714
Rezerva na overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
Rezerva na nedoplatok na ZP	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy	16 900	0	16 900	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	142 157	122 714	125 257	0	122 714
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Odmeny pracovníkom	0	0	0	0	0
Odstupné zamestnancom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Iné	0	114 505	0	0	114 505
	0	114 505	0	0	114 505
Nevy fakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	114 505	0	0	114 505

3. Závazky

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

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Dlhodobé záväzky spolu	624 603	282 752
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	624 603	282 752
Krátkodobé záväzky spolu	3 124 091	1 564 467
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	3 122 139	1 560 998
Záväzky po lehote splatnosti	1 952	3 469

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

4. Odložený daňový záväzok

Spoločnosť neevviduje žiaden dočasný zdaniteľný alebo odpočítateľný rozdiel medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov a ich daňovými základňami.

5. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Začiatkový stav sociálneho fondu	53 520	47 577
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	15 076	13 142
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
<i>Tvorba sociálneho fondu spolu</i>	<i>15 076</i>	<i>13 142</i>
<i>Čerpanie sociálneho fondu</i>	<i>9 022</i>	<i>7 199</i>
Konečný zostatok sociálneho fondu	59 574	53 520

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov.

6. Bankové úvery

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
Dlhodobé bankové úvery						
-	-	-	-	-	-	-
				0	0	0
Krátkodobé bankové úvery						
Bankový úver (kontokorentný úver)	EUR	10	4.6.2014	613 044	613 044	0
				613 044	613 044	0
Spolu				613 044	613 044	0

Spoločnosti bol poskytnutý kontokorentný úver s možnosťou čerpania do výšky 1 200 000 EUR. Úroková sadzba predstavuje 10% p.a. Kontokorentný úver sa úročí denne. Výška úrokov za poskytnutie úveru pripadajúca na určitý deň sa stanovuje na základe aktuálnej výšky úveru a úrokovej sadzby platnej v daný deň pripadajúcej na jeden deň. Výška úrokov za obdobie od prvého načerpania úveru až po jeho splatenie predstavuje súčet úrokov za jednotlivé dni tohto obdobia. Úrok za toto úrokové obdobie je splatný v posledný deň úrokového obdobia. Spoločnosť je povinná úver splatiť k 4.6.2014.

Výška úrokov z kontokorentného úveru bola k 31.12.2013 v hodnote 35 708,87 EUR.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Výdavky budúcich období dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	139	0
Ostatné	139	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	33 272	28 397
Čas. rozlíšenie výnosov z podnájmu NP za 1-3/2014	33 272	28 397
Spolu	33 411	28 397

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

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	Slovenská republika	Česká republika	Rusko	iné	Spolu
Prenájomnehnuteľností	2013	b	142 958	0	0	0	142 958
	2012	c	188 625	0	0	0	188 625
Development nehnuteľností	2013	d	1 687 987	0	0	0	1 687 987
	2012	e	629 205	0	0	0	2 475 360
Výnosy zo zákazky	2013	f	695 380	0	0	0	695 380
	2012	g	11 631 050	0	0	0	11 631 050
Sprostredkovacie služby	2013	h	121 750	0	0	0	121 750
	2012	i	125 567	0	0	0	125 567
Poradenské a ost. služby	2013	j	721 367	0	0	0	721 367
	2012	k	427 306	0	0	0	427 306
Odmena za oceňovanie nehn.	2013	l	3 984	0	0	0	3 984
	2012	m	3 984	0	0	0	3 984
Ostatné služby	2013	n	0	0	0	700	700
	2012	o	0	0	0	0	0
Spolu	2013		3 373 426	0	0	700	3 374 126
	2012		13 005 737	0	0	0	13 005 737

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

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
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	11 631 050
Výnosy zo zákazky - aktivácia	0	11 631 050
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	153 840	258 786
Tržby z predaja dlhodobého majetku	4 999	1 189
Poistné plnenia	72 404	43 405
Výnosy z refakturovania nákladov	13 737	182 830
Ostatné	62 700	31 362
Finančné výnosy, z toho:	64 803	135 355
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>1 886</i>	<i>1 442</i>
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	16	1 442
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>62 917</i>	<i>133 913</i>
Úroky z bankových účtov	22	245
Úroky z poskytnutých pôžičiek	62 692	133 668
Ostatné finančné výnosy	203	0
Mimoriadne výnosy	0	0

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	2 678 746	1 374 687
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	695 380	11 631 050
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	218 643	209 624
Čistý obrat spolu	3 592 769	13 215 361

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

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
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	3 465 768	8 414 577
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>12 343</i>	<i>6 500</i>
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	12 343	6 500
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>3 453 425</i>	 <i>8 408 077</i>
Opravy a udržiavanie majetku	30 513	42 153
Cestovné	226 912	437 121
Reprezentačné	128 681	66 584
Poštovné, prepravné, DHL, taxi, šoférske služby	68 856	68 308
Reklama, inzercia a marketing	534 522	796 449
Školenia, jazykové kurzy, konferencie a semináre	16 112	19 627
Poplatky za sprostredkovanie	0	0
Prenájom majetku a služby spojené s prenájomom - strážna služba, upratova	1 125 582	1 700 824
Poradenské služby (právne, notárske popl., účtovné, daňové)	429 884	429 884
Komunikácia (telefóny, internet)	84 747	100 487
Náklady súvisiace so zhotovením zákazkovej výroby	62 764	4 291 557
Ostatné	744 852	455 083
 Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	 4 072 467	 4 128 368
Spotreba materiálu	87 718	99 091
Spotreba pohonných hmôt	70 353	77 761
Spotreba energií	19 891	195 789
Mzdové náklady	2 846 501	2 431 378
Zákonné sociálne zabezpečenie	836 485	600 898
Zákonné sociálne náklady	42 253	35 938
Dane a poplatky	6 805	6 916
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	0	203
Dary	1 998	4 225
Zmluvné pokuty a ostatné penále	21	264 264
Odpis pohľadávok	0	49 376
Náklady na refakturáciu	13 737	159 744
Poistenie automobilov	20 103	25 868
Manká a škody	34 486	34 372
Odpisy dlhodobého majetku	52 276	53 389
Tvorba ostatných opravných položiek	39 840	57 773
Iné	0	31 383
 Finančné náklady, z toho:	 48 246	 1 001 502
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>3 847</i>	<i>7 547</i>
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	396	1 621
 <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	 <i>44 399</i>	 <i>993 955</i>
Predané cenné papiere a podiely	0	0
Nákladové úroky	39 004	560 590
Bankové poplatky	4 839	59 157
Operácie s cennými papiermi	331	332
Ostatné finančné náklady	225	373 876
 Mimoriadne náklady	 0	 0

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

J. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

Názov položky a	2013			2012		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-4 002 909		100,00 %	-144 570		100,00 %
teoretická daň		-920 669	23,00 %		-27 468	19,00 %
Daňovo neuznané náklady	145 038	33 359	-0,83 %	500 735	95 140	-65,81 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-31 545	-7 255	0,18 %	-31 606	-6 005	4,15 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	-102 027	-19 385	13,41 %
Zmena sadzby dane	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Spolu	-3 889 416	-894 565	22,35 %	222 532	42 282	-29,25 %
Splátaná daň z príjmov		-894 565	22,35 %		42 282	-29,25 %

K. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH**1. Najatý majetok**

Spoločnosť má v nájme viacero administratívnych a kancelárskych priestorov. Celkové ročné nájomné za prenášané priestory za rok 2013 bolo 805 185 EUR. Spoločnosť má v podnájme aj bytové a kancelárske priestory v Moskve, ich ročné nájomné predstavovalo 14 527 EUR.

Spoločnosť má v nájme (operatívny leasing) osobné automobily od troch leasingových spoločností. Ročný leasing automobilov činil celkom 262 623 EUR (v r. 2012: 270 246 EUR)

2. Prenajatý majetok

Spoločnosť podnájíma nebytové priestory tretím osobám na podnikateľské účely. Ročné výnosy z nájomného sú 117 260 EUR. Nájomné zmluvy sú uzatvorené na 10 rokov.

Spoločnosť prenájíma iným spoločnostiam parkovacie miesta v hodnote 25 698 EUR.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

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 eviduje nevyčerpaný úverový rámec 15 000 000 EUR pri poskytnutom úvere inej účtovnej jednotke. Úver bol Spoločnosti splatený v priebehu roka 2013.
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri prijatom kontokorentnom úvere od banky vo výške 586 956 EUR a nevyčerpaný úverový rámec pri prijatej pôžičke od inej účtovnej jednotky vo výške 2 489 268 EUR.
- Spoločnosť poskytla peňažné ručenie banke vo výške 658 111 EUR a zároveň vo výške 836 340 EUR prijala ručenie od inej spoločnosti za záručné záväzky Spoločnosti ako zhotoviteľa stavby v čase plynutia záručnej doby.
- Spoločnosť poskytla peňažné ručenie za úver v prospech inej spoločnosti vo výške 27 457 823 EUR.
- Spoločnosť poskytla peňažné ručenie tretej osobe vo výške 1 493 693 EUR a zároveň v tej istej výške 1 493 693 EUR prijala ručenie od banky za zhotovenie stavby.
- Spoločnosť prijala bankové záruky od viacerých bánk na zabezpečenie splnenia povinností zhotoviteľov/dodávateľov stavby vo výške 835 582 EUR
- Spoločnosť eviduje v súvislosti so zabezpečením kontokorentného bankového úveru poskytnuté zmenkové ručenie voči banke vo výške 648 753 EUR a zároveň aj prijaté zmenkové ručenie v rovnakej výške – blankozmenka je avalovaná fyzickou osobou.
- Spoločnosť je ručiteľom za tretiu osobu, pričom predmetom ručiteľského zálohu je pozemok v katastrálnom území Karlova Ves. Hodnota pozemku poskytnutého ako záloh je 174 303 EUR, pričom veriteľom je banka.
- Spoločnosť dočasne previedla na banku svoje práva a dočasne postúpila svoje pohľadávky na plnenia vyplývajúce z bankových záruk vystavených inými bankami za účelom zabezpečenia pohľadávok Spoločnosti voči zhotoviteľom stavby.

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.

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárnych a dozorných orgánov Spoločnosti neboli v sledovanom účtovnom období vyplatené žiadne odmeny z dôvodu výkonu ich funkcie a neboli im ani 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).

N. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

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

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

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

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

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	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2013				31.12.2013
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5 310 400	0	0	0	5 310 400
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)					
z kapitálových vkladov	143 095	0	0	0	143 095
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-2 271 137	0	0	-186 900	-2 458 037
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-186 900	-4 002 913	0	186 900	-4 002 913
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	3 821 987	-4 002 913	0	0	-180 926

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

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

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2012)				
	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2012				31.12.2012
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5 310 400	0	0	0	5 310 400
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	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)					
z kapitálových vkladov	143 095	0	0	0	143 095
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	-2 072 603	0	0	-198 534	-2 271 137
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-198 534	-186 900	0	198 534	-186 900
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	4 008 887	-186 900	0	0	3 821 987

Základné imanie Spoločnosti vo výške 5 310 400 EUR (31. decembra 2012: 5 310 400 EUR) tvorí 160 000 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 33,19 EUR, akcia zníe na meno a má podobu listinného cenného papiera (k 31. decembru 2012: 160 000 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 33,19 EUR).

Všetky akcie boli riadne splatené.

Akcionár má právo na podiel na zisku (dividenda), ktorý valné zhromaždenie podľa výsledku hospodárenia spoločnosti určí na rozdelenie.

Každý akcionár má hlasovacie právo vyplývajúce z akcie, pričom na každých 331,90 EUR pripadá jeden hlas.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

Účtovná strata za rok 2012 bola vysporiadaná takto:

Názov položky	2012
Účtovná strata	186900
Vysporiadanie účtovnej straty	2013
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi, členmi	
Prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov	186900
Iné	
Spolu	186900

Valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí dňa 21.8.2013 rozhodlo o prevedení straty za rok 2012 vo výške 186 900 EUR k neuhradeným stratám minulých rokov.

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2013 vo výške -4 002 916 EUR rozhodne valné zhromaždenie počas roka 2014.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

R. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2013

	2 013	2 012
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-3 920 600	4 655 418
Prijaté úroky	24 985	245
Zaplatené úroky	0	-560 690
Zaplatená daň z príjmov	0	-49
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-3 895 615	4 094 924
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého nehmotného majetku	-7 650	-17 000
Nákup dlhodobého hmotného majetku	-81 147	-209 335
Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku	433	1 189
Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek	3 487 060	
Výdavky na dlhodobé pôžičky	0	-3 487 060
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	3 398 696	-3 712 206
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Peňažné toky vo vlastnom imaní	0	0
Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	0
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-496 919	382 718
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	518 890	136 284
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	21 896	518 890

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

Peňažné toky z prevádzky

	2 013	2 012
Výsledok hospodárenia pred zdanením DzP	-4 002 909	-144 570
Úpravy o nepeňažné operácie:	-110 778	1 036 837
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a hmotného majetku	52 276	53 389
Zostatková hodnota dlhodobého majetku pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť	5 000	1 178
Zmena stavu dlhodobých rezerv	-104 845	233 967
Zmena stavu opravných položiek	39 840	57 773
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	-116 082	252 625
Úroky účtované do nákladov	39 004	560 690
Úroky účtované do výnosov	-62 714	-133 913
Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-16	-2
Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)	91	116
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-4 999	-986
Iné nepeňažné operácie	41 667	12 000
Zmena pracovného kapitálu	193 087	3 763 151
Úbytok (prírastok) pohľadávok	-2 366 081	22 778 581
Úbytok (prírastok) záväzkov	2 559 168	-18 832 707
Úbytok (prírastok) zásob	0	-182 723
Peňažné toky z prevádzky	-3 920 600	4 655 418

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.