



Bratislavské nábrežie, s.r.o.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2013

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI BRATISLAVSKÉ NÁBREŽIE, S.R.O. ZA ROK 2013:

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti v účtovnom období

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

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

Návrh na vyrovnanie straty

Štruktúra vlastníkov spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

II. PRÍLOHY:

1. Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2013
2. Účtovná závierka k 31. decembru 2013
 - Súvaha k 31. decembru 2013
 - Výkaz ziskov a strát za rok končiaci 31. decembra 2013
 - Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2013

Správa audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou (dodatok k správe audítora)

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	Bratislavské nábrežie, s.r.o.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 Bratislava 811 02
IČO:	35 809 973
Deň zápisu:	17. apríla 2001
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie:	7 143 332 EUR

(ďalej len „spoločnosť“)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 7. februára 2001 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 17. apríla 2001 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 23879/B. Spoločnosť bola založená za účelom realizácie projektu River Park.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je poskytovanie služieb v oblasti prenájmu nehnuteľností, nebytových priestorov a služieb spojených s prenájomom.

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

Štatutárny orgán

Konateľ je štatutárnym orgánom, ktorý koná v mene spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľa vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konateľ je povinný zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach spoločnosti.

V roku 2013 mal štatutárny orgán spoločnosti jedného člena, voleného a odvolávaného valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

Konateľ:

Ing. Miroslav Straka
Kultúrna 21
Bratislava 821 04

Konanie menom spoločnosti:

V mene spoločnosti koná a podpisuje konateľ samostatne.

Ostatné informácie:

Spoločnosť nespĺňa podmienky podľa §22 ods. 10 Zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto spoločnosť za rok 2013 nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku. Spoločnosť sa však zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti CEETA a.s., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava a táto sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky koncernu J&T Real Estate Holding. Konsolidovanú účtovnú závierku koncernu J&T Real Estate Holding zostavuje spoločnosť J&T Real Estate Holding, a.s., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava.

Spoločnosť nemala v roku 2013, rovnako ako v roku 2012, žiadnych zamestnancov.

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

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).

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

Spoločnosť Bratislavské nábrežie, s.r.o. je nositeľom projektu River Park. Jedná sa o multifunkčný komplex na nábreží Dunaja v Bratislave, pozostávajúci z bytov, kancelárií, obchodných prevádzok a reštaurácií. Súčasťou komplexu je aj 5* hotel Kempinski.

V priebehu rokov 2010 a 2011 bol projekt postupne dokončovaný. Uskutočnil sa predaj všetkých bytov a boli podpísané zmluvy ohľadom prenájmu obchodných a kancelárskych priestorov. Od jesene 2010 začali jednotliví nájomcovia postupne otvárať svoje obchodné prevádzky a reštaurácie a nájomcovia sa začali sťahovať do kancelárskych priestorov. 5* hotel Kempinski bol koncom roka 2010 predaný spoločnosti Best Hotel Properties, a.s.

V roku 2013 sa naďalej uskutočňoval predaj majetku tretím spoločnostiam. Ku koncu roka 2013 zostalo neprenajatých len 0,24% zo všetkých kancelárskych priestorov (o rozlohe 45 m²), približne 9% obchodných priestorov (o rozlohe 250 m²) a 22% parkovacích priestorov z celkového počtu 336 súkromných parkovacích miest v podzemnej garáži.

Významné zmeny v úveroch a záväzkoch Spoločnosti

V roku 2012 bol na materskú spoločnosť CEETA, a.s. postúpený bankový úver vo výške 16 899 929 EUR, ktorý je spolu s úrokmi vo výške 1 252 910 EUR (k 31. decembru 2013) splatný v septembri 2021.

V priebehu roka 2013 bola na materskú spoločnosť CEETA, a.s. postúpená pôžička od RMS Mezzanine, a.s., organizačná zložka vo výške 7 277 339 EUR spolu s úrokmi vo výške 829 019 EUR (k 31. decembru 2013), ktoré sú spolu s istinou splatné v decembri 2018.

Významné riziká a neistoty, ktorým je spoločnosť vystavená

V rámci svojej činnosti v oblasti realitného trhu čelí spoločnosť viacerým rizikám typickým pre realitný trh. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru vedenia spoločnosti mohli významne ovplyvniť podnikanie spoločnosti, jeho finančnú situáciu a výsledky hospodárenia, sú napríklad:

- riziko spojené s nepriaznivým vývojom trhového nájomného alebo dopytu po prenájme nehnuteľností,
- závislosť na prenájme nehnuteľností a s tým spojené riziko zníženia kredibility nájomcov,
- riziko predčasného ukončenia nájmu, alebo nízkej likvidity trhu s nehnuteľnosťami.

Dopĺňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Na základe rozhodnutia valného zhromaždenia bola účtovná strata za rok 2012 vo výške 1 491 379 EUR v plnej výške prevedená na účet Neuhradená strata minulých rokov.

V roku 2013 vykázala spoločnosť výsledok hospodárenia – stratu - v celkovej výške 119 968 EUR. Príjem z prenájmu nehnuteľností dosiahol výšku 4,7 mil. EUR, pričom v roku 2012 to bolo 5 mil. EUR. Oproti minulému účtovnému obdobiu zároveň poklesli náklady na poskytnuté služby a nebola zaznamenaná strata z predaja majetku. Príčinou vykázanej straty boli predovšetkým vysoké nákladové úroky z prijatých pôžičiek.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2013	2012	2011
Aktíva celkom	55 629 628	56 578 979	64 072 691
Neobežný majetok	50 926 338	50 340 416	53 215 307
Obežný majetok	4 594 176	6 124 094	10 726 948
Časové rozlíšenie	109 114	114 469	130 436
Pasíva celkom	55 629 628	56 578 979	64 072 691
Základné imanie	7 143 332	7 143 332	7 143 332
Kapitálové fondy	3 000 000	3 000 000	0
Fondy zo zisku	455 883	455 883	15 996
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-119 968	-1 491 379	8 797 743
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-11 912 780	-10 421 401	-18 779 256
Závazky	56 192 597	56 496 796	65 554 755
Časové rozlíšenie	870 564	1 395 748	1 340 121

Ukazovatele finančnej situácie

	2013	2012	2011
Celková zadlženosť	101,01%	99,85%	102,31%
Dlhodobá zadlženosť	98,03%	95,75%	89,06%
Okamžitá likvidita	1,81	1,00	0,44
Bežná likvidita	2,79	1,64	1,05
Celková likvidita	2,79	2,40	1,29

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	4,76%	2,97%	21,90%
Rentabilita tržieb	-2,55%	-26,68%	16,66%
Rentabilita základného imania	-1,68%	-20,88%	123,16%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-	-	-

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

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

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

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

Ukazovateľ ROE nie je uvedený, nakoľko spoločnosť vykazuje v sledovanom období záporné vlastné imanie

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému bola zostavená účtovná závierka a dňom zostavenia výročnej správy, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia spoločnosti, prípadne na celkovú finančnú situáciu spoločnosti za obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII NA ROK 2014

V roku 2014 sa spoločnosť bude usilovať o dosiahnutie vyrovnaného výsledku hospodárenia a efektívne hospodárenie spoločnosti. V nadchádzajúcom účtovnom období plánuje spoločnosť naďalej poskytovať služby v oblasti prenájmu nehnuteľností a poskytovania služieb najvyššej kvality pre svojich nájomcov.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

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

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

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

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

V roku 2013 vykázala spoločnosť stratu v celkovej výške 119 968 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2014. Návrh štatutárneho orgánu je prevod na účet Neuhradenej straty minulých rokov.

ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra bola k 31. decembru 2013 nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
Continental Investment Holding, Luxembursko	7 143 332	100	100
Spolu	7 143 332	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

V Bratislave dňa 30. júna 2014



.....
Ing. Miroslav Straka
konateľ

Bratislavské nábrežie, s.r.o.

Prílohy



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
P. O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone +421 (0)2 59 98 41 11
Fax +421 (0)2 59 98 42 22
Internet www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľovi spoločnosti Bratislavské nábrežie, s.r.o.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Bratislavské nábrežie, s.r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2013, výkaz ziskov a strát za rok končiaci 31. decembrom 2013 a poznámky.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu Spoločnosti

Štatutárny orgán Spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz podľa slovenského zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na 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 pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom Spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci 31. decembrom 2013 v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.

Zdôraznenie niektorých skutočností

Bez vplyvu na náš názor, upozorňujeme na časť C. bod (a) poznámok účtovnej závierky. Priložená účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Ako sa ďalej uvádza v časti M. poznámok účtovnej závierky, Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2013 záporné vlastné imanie vo výške 1 433 533 EUR. Táto skutočnosť indikuje významnú neistotu, ktorá môže vyvolať značné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti.

Spoločnosť obdržala od jediného spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti. Súčasne jediný spoločník uzatvoril so Spoločnosťou zmluvu o podriadenom záväzku. Tieto skutočnosti sú opísané v časti C. bod (a) a časti E. bod 3. poznámok účtovnej závierky.

Ďalej poukazujeme na možné dôsledky podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii. V zmysle uvedeného zákona, štatutárny orgán spoločnosti, ktorá je v predlžení, je povinný podať návrh na konkurz. Obdržanie vyhlásenia jediného spoločníka o jeho finančnej podpore nemá vplyv na úpadok Spoločnosti podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii a na povinnosť jej štatutárneho orgánu dať návrh na vyhlásenie konkurzu.

16. apríla 2014
Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r. o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Ing. Andrea Tuššová
Licencia UDVA č. 1083



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

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á 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 2 4 2 8 3	X riadna	X zostavená	od 0 1 2 0 1 3
IČO	mimoriadna	schválená	do 1 2 2 0 1 3
3 5 8 0 9 9 7 3		(vznačí sa x)	od 0 1 2 0 1 2
SK NACE			do 1 2 2 0 1 2
6 8 . 3 1 . 0			
			Bezprostredne predchádzajúce obdobie

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

B r a t i s l a v s k é n á b r e ž i e , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DVOŘÁKOVO NÁBREŽIE

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 BRATISLAVA

Číslo telefónu

Číslo faxu

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

E-mailová adresa

Zostavená dňa:	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 5 . 0 3 . 2 0 1 4			
Schválená dňa:			
. . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie 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 9 6 1 7 9 2 2	5 5 6 2 9 6 2 8			
			3 9 8 8 2 9 4		5 6 5 7 8 9 7 9		
A.	Neobežný majetok r. 003 + r. 011 + r. 021	002	5 4 9 0 1 7 6 3	5 0 9 2 6 3 3 8			
			3 9 7 5 4 2 5		5 0 3 4 0 4 1 6		
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 004 až r. 010)	003					
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	004					
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	005					
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	006					
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	007					
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	008					
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093	009					
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 095A	010					
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 012 až r. 020)	011	5 4 9 0 1 7 6 3	5 0 9 2 6 3 3 8			
			3 9 7 5 4 2 5		5 0 3 4 0 4 1 6		
A.II.1.	Pozemky (031) - 092A	012					
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	013	5 4 1 9 3 6 5 5	5 0 6 8 1 5 1 0			
			3 5 1 2 1 4 5		5 0 0 0 9 7 9 5		
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	014	5 7 9 6 4 2	1 1 6 3 6 2			
			4 6 3 2 8 0		2 1 8 8 8 0		



Označenie 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			
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					
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	018	1 2 8 4 6 6	1 2 8 4 6 6	1 0 5 6 6 6		
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - 095A	019			6 0 7 5		
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	020					
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 022 až r. 029)	021					
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 jednotke v konsolidovanom celku (066A) - 096A	025					
5.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (067A, 069, 06XA) - 096A	026					
6.	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 06XA) - 096A	027					
7.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - 096A	028					



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



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
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	1 3 4 3 2 1	1 3 4 3 2 1	7 5 4 1 8 2
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 047 až r. 054)	046	1 5 7 9 0 1 1	1 5 6 6 1 4 2	1 4 4 0 7 4 8
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	047	1 5 4 1 3 4 2	1 5 2 8 4 7 3	1 4 1 5 4 8 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	048			
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	3 7 6 6 9	3 7 6 6 9	1 2 0 8
8.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	054			2 4 0 5 9
B.IV.	Finančné účty súčet (r. 056 až r. 060)	055	2 8 9 3 7 1 3	2 8 9 3 7 1 3	2 2 2 8 4 2 7
B.IV.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	056	6 7 4	6 7 4	9 4 7



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261)	057	2 8 9 3 0 3 9	2 8 9 3 0 3 9	2 2 2 7 4 8 0
3.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok 22XA	058			
4.	Krátkodobý finančný majetok (251, 253, 256, 257, 25X) - /291, 29X/	059			
5.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - 291	060			
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 062 až r. 065)	061	1 0 9 1 1 4	1 0 9 1 1 4	1 1 4 4 6 9
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	062			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	063	1 0 9 1 1 4	1 0 9 1 1 4	1 1 1 9 6 7
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	064			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	065			2 5 0 2

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



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	3 0 0 0 0 0 0	3 0 0 0 0 0 0
A.II.1.	Emisné ážio (412)	074		
2.	Ostatné kapitálové fondy (413)	075	3 0 0 0 0 0 0	3 0 0 0 0 0 0
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	4 5 5 8 8 3	4 5 5 8 8 3
A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)	081	4 5 5 8 8 3	4 5 5 8 8 3
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	- 1 1 9 1 2 7 8 0	- 1 0 4 2 1 4 0 1
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	085		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	086	- 1 1 9 1 2 7 8 0	- 1 0 4 2 1 4 0 1
A.V.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 001 - (r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 088 + r. 121)	087	- 1 1 9 9 6 8	- 1 4 9 1 3 7 9
B.	Závazky r. 89 + r. 94 + r. 106 + r. 117 + r. 118	088	5 6 1 9 2 5 9 7	5 6 4 9 6 7 9 6
B.I.	Rezervy súčet (r. 090 až r. 093)	089	5 9 1 6 1	8 8 9 8 2
B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé (451A)	090		
2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A)	091	5 9 1 6 1	8 8 9 8 2
3.	Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA)	092		
4.	Ostatné krátkodobé rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	093		
B.II.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 095 až r. 105)	094	2 6 6 0 3 7 2 9	2 5 0 6 5 9 8 2
B.II.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (321A, 479A)	095	3 4 4 5 3 2	6 2 1 2 8 8
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	2 6 2 5 9 1 9 7	1 7 1 3 8 8 4 3
5.	Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (471A)	099		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	100		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	101		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	102		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	103		
10.	Ostatné dlhodobé záväzky (474A, 479A, 47XA, 372A, 373A, 377A)	104		7 3 0 5 8 5 1
11.	Odlžený daňový záväzok (481A)	105		
B.III.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 107 až r. 116)	106	4 2 3 0 2 8	1 1 1 1 4 0 5
B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	107	1 8 7 6 8 8	8 2 3 6 9 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	108		
3.	Nevyfakturované dodávky (326, 476A)	109	1 5 9 2 1	3 9 2 1 7
4.	Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (361A, 471A)	110		
5.	Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (361A, 36XA, 471A, 47XA)	111		
6.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	112		
7.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	113	8 6 2	1 6 1 0
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336, 479A)	114	5 1 1	2 9 9
9.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	115	2 0 2	1 1 8
10.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	116	2 1 7 8 4 4	2 4 6 4 7 1
B.IV.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	117		
B.V.	Bankové úvery r. 119 + r. 120	118	2 9 1 0 6 6 7 9	3 0 2 3 0 4 2 7
B.V.1.	Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA)	119	2 7 9 3 0 3 9 8	2 9 1 0 6 6 7 8
2.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	120	1 1 7 6 2 8 1	1 1 2 3 7 4 9
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 122 až r. 125)	121	8 7 0 5 6 4	1 3 9 5 7 4 8
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	122		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	123		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	124		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	125	8 7 0 5 6 4	1 3 9 5 7 4 8

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

B r a t i s l a v s k é n á b r e ž i e , s . r . o .

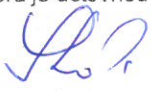
Sídlo účtovnej jednotky

Ulica
D V O Ŕ Á K O V O N Á B R E Ž I E

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

Číslo telefónu Číslo faxu
0 2 / 5 9 4 1 8 1 1 1 0 2 / 5 9 4 1 8 1 1 5

E-mailová adresa

Zostavený dňa: 2 5 . 0 3 . 2 0 1 4	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej zvierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: 
Schválený dňa: . . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	01		2 1 9 3 8 6
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 505A, 507)	02		2 4 3 3 3 3
+	Obchodná marža r. 01 - r. 02	03		- 2 3 9 4 7
II.	Výroba r. 05 + r. 06 + r. 07	04	4 7 0 8 2 6 4	5 0 9 8 9 0 5
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	05	4 7 0 8 2 6 4	5 3 6 9 4 7 7
2.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06		- 2 7 0 5 7 2
3.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
B.	Výrobná spotreba r. 09 + r. 10	08	3 0 4 1 0 3	1 4 6 9 9 8 9
B.1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A)	09	1 3 4 8 5	1 5 1 8 6
2.	Služby (účtová skupina 51)	10	2 9 0 6 1 8	1 4 5 4 8 0 3
+	Pridaná hodnota r. 03 + r. 04 - r. 08	11	4 4 0 4 1 6 1	3 6 0 4 9 6 9
C.	Osobné náklady súčet (r. 13 až 16)	12	1 5 7 4	9 2 1
C.1.	Mzdové náklady (521, 522)	13		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	14	1 1 9 5	6 9 9
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	15	3 7 9	2 2 2
4.	Sociálne náklady (527, 528)	16		
D.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	17	4 1 9 8 6	4 2 5 7 4
E.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553)	18	1 1 7 2 3 9 6	1 2 1 9 5 4 4
III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu (641, 642)	19	1 1 3 3 9	2 3 0 8 3 0 7
F.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	20	1 1 3 3 9	3 2 3 3 3 5 0
G.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam (+/-547)	21	1 2 8 6 9	
IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	22	1 6 3 2 1 8 9	3 8 2 3 9 6 7
H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	23	1 5 4 1 3 0 1	4 0 2 2 7 5 1
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	3 2 6 6 2 2 4	1 2 1 8 1 0 3
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	2 7 3	3 3 0
N.	Nákladové úroky (562)	39	2 7 6 7 5 8 2	3 1 7 2 7 9 3
XI.	Kurzové zisky (663)	40	1 7 0 7	7 1 8
O.	Kurzové straty (563)	41	2 0 6	1 2 6 0 7
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	42		
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	43	4 7 1	2 1 1 3
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	- 2 7 6 6 2 7 9	- 3 1 8 6 4 6 5
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením r. 26 + r. 46	47	4 9 9 9 4 5	- 1 9 6 8 3 6 2
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti r. 49 + r. 50	48	6 1 9 9 1 3	- 4 7 6 9 8 3
S.1.	- splatná (591, 595)	49	5 2	6 3
2.	- odložená (+/- 592)	50	6 1 9 8 6 1	- 4 7 7 0 4 6
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení r. 47 - r. 48	51	- 1 1 9 9 6 8	- 1 4 9 1 3 7 9
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		



Označenie 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 9 9 9 4 5	- 1 9 6 8 3 6 2
V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) [r. 51 + r. 58 - r. 60]	61	- 1 1 9 9 6 8	- 1 4 9 1 3 7 9

POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky



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

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

B r a t i s l a v s k é n á b r e ž i e , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

D V O Ŕ Á K O V O N Á B R E Ž I E

Číslo

1 0

PSČ

Obec

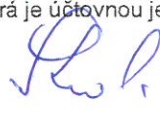
8 1 1 0 2 B R A T I S L A V A

Číslo telefónu

Číslo faxu

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

E-mailová adresa

Zostavené dňa: 2 5 . 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: 
Schválené dňa: . . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

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

Spoločnosť Bratislavské nábrežie, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 7. februára 2001 a do obchodného registra bola zapísaná 17. apríla 2001 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 23879/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti,
- sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností,
- obstarávateľské služby spojené s prenájom nehnuteľností a majetku,
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom.

3. Počet zamestnancov

Spoločnosť v roku 2013 ani v predchádzajúcom účtovnom období nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

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 30. októbra 2013. Súvaha a výkaz ziskov a strát za predchádzajúce účtovné obdobie boli zverejnené v Obchodnom vestníku 25. novembra 2013.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie schválilo dňa 21. augusta 2013 spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

B. 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. Spoločnosť sa však zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti CEETA a.s., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava a táto sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky koncernu J&T Real Estate Holding. Konsolidovanú účtovnú závierku koncernu J&T Real Estate Holding zostavuje spoločnosť J&T Real Estate Holding, a.s., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava. Tieto konsolidované účtovné závierky je možné dostať na adrese: Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava. Adresa registrového súdu, ktorý vedie obchodný register, kde je uložená konsolidovaná účtovná závierka, je Záhradnícka 10, 812 44 Bratislava.

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

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

K 31. decembru 2013 Spoločnosť dosiahla záporné vlastné imanie vo výške 1 433 533 EUR. Dňa 25. marca 2014 spoločnosť obdržala potvrdenie od jediného spoločníka (materskej spoločnosti) CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING, Luxemburg, Luxemburské veľkovevodstvo, ktorým spoločník potvrdzuje svoju plnú finančnú podporu Spoločnosti minimálne na obdobie nasledujúcich 12 mesiacov. Na základe tejto skutočnosti bola účtovná závierka spoločnosti zostavená za predpokladu zachovania nepretržitého trvania Spoločnosti.

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

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

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

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

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, kedy sa dlhodobý majetok uviedol do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. 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	lineárna	2
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 8	zrýchlená*	12,5 až 25
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

*** Metóda odpisovania – zrýchlená:**

- v prvom roku odpisovania ako podiel jeho vstupnej ceny a priradeného koeficientu pre zrýchlené odpisovanie platného v prvom roku odpisovania,
- v ďalších rokoch odpisovania ako podiel dvojnásobku jeho zostatkovej ceny a rozdielu medzi priradeným koeficientom pre zrýchlené odpisovanie platným v ďalších rokoch odpisovania a počtom rokov, počas ktorých sa už odpisoval.

Koeficient pre zrýchlené odpisovanie:

Odpisová skupina	Predpokladaná doba používania v rokoch	Koef. v prvom roku	Koef. v ďalších rokoch
1.	4	4	5
2.	6	6	7
3.	12	12	13
4.	20	20	21

(c) Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky. Nehnuteľnosti na predaj sa oceňujú obstarávacou cenou. Obstarávacia cena zahŕňa cenu nehnuteľnosti na predaj a náklady súvisiace s obstaraním.

(d) 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.

(e) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

(f) 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.

(g) 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.

(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) Odložené dane

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

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzku vykazovanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,

c) možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

(j) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

(k) Cudzia 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.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený 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 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. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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.

(l) Výnosy

Výnosy z prenájmu nebytových priestorov sa zaúčtujú vo výkaze ziskov a strát vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. Výnosy sa účtujú na základe vystavených faktúr podľa fakturačných podmienok dohodnutých s klientom v nájomnej zmluve.

Výnosy z refakturácie nákladov súvisiacich s prevádzkou nehnuteľnosti (energie, náklady na správu a bezpečnosť nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľnosti) sa zaúčtujú vo výkaze ziskov a strát vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. Výnosy sa účtujú na základe mesačne alebo štvrtročne vystavených faktúr podľa fakturačných podmienok dohodnutých s klientom v nájomnej zmluve.

Výnosy z predaného tovaru a vlastných výrobkov sa zúčtujú dňom odovzdania zákazníkovi. Tento deň predstavuje deň prechodu práv a povinností týkajúcich sa tovaru a vlastných výrobkov z predávajúceho na kupujúceho.

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.

D. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pesto - vateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<i>Prvotné ocenenie</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	52 452 062	579 642	0	0	0	105 666	6 075	53 143 445
Prírastky	0	1 701 628	0	0	0	0	74 104	0	1 775 732
Úbytky	0	0	0	0	0	0	-11 339	0	-11 339
Presuny	0	39 965	0	0	0	0	-39 965	-6 075	-6 075
Stav na konci účtovného obdobia	0	54 193 655	579 642	0	0	0	128 466	0	54 901 763
<i>Oprávky</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	2 442 267	360 762	0	0	0	0	0	2 803 029
Prírastky	0	1 069 878	102 518	0	0	0	0	0	1 172 396
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	3 512 145	463 280	0	0	0	0	0	3 975 425
<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	0	50 009 795	218 880	0	0	0	105 666	6 075	50 340 416
Stav na konci účtovného obdobia	0	50 681 510	116 362	0	0	0	128 466	0	50 926 338

Na zabezpečenie bankového úveru vo výške 29 106 679 eur bolo v prospech banky zriadené záložné právo na nehnuteľnosti - stavby; zostatková cena založených nehnuteľností k 31. decembru 2013 predstavuje 39 427 610 eur.

Na zabezpečenie úveru vo výške 18 152 839 eur bolo v prospech materskej spoločnosti zriadené záložné právo na nehnuteľnosti - stavby; zostatková cena založených nehnuteľností k 31. decembru 2013 predstavuje 49 405 266 eur.

Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať s dlhodobým hmotným majetkom.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2012)								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<i>Prvotné ocenenie</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	53 916 661	604 439	0	0	185 423	142 355	101 931	54 950 809
Prírastky	0	0	0	0	0	0	1 525 427	7 655	1 533 082
Úbytky	0	-2 112 729	-53 946	0	0	-185 423	-988 248	0	-3 340 346
Presuny	0	648 130	29 149	0	0	0	-573 868	-103 511	-100
Stav na konci účtovného obdobia	0	52 452 062	579 642	0	0	0	105 666	6 075	53 143 445
<i>Oprávky</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	1 479 727	255 775	0	0	0	0	0	1 735 502
Prírastky	0	3 075 269	158 933	0	0	0	0	0	3 234 202
Úbytky	0	-2 112 729	-53 946	0	0	0	0	0	-2 166 675
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	2 442 267	360 762	0	0	0	0	0	2 803 029
<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	0	52 436 934	348 664	0	0	185 423	142 355	101 931	53 215 307
Stav na konci účtovného obdobia	0	50 009 795	218 880	0	0	0	105 666	6 075	50 340 416

Údaje o záložných právach k dlhodobému hmotnému majetku sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	49 405 266
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Poistenie dlhodobého hmotného majetku:

Spoločnosť uzavrela nasledovné poisťovné zmluvy s poisťovňou GENERALI Slovensko poisťovňa a.s.:

Predmet poistenia:	klzisko, rolba na klzisko	
Poisťná suma:	<ul style="list-style-type: none"> mobilná ľadová plocha 46 750 eur poistenie proti krádeži a vandalizmu 60 633 eur poistenie rolby 32 500 eur poistenie chladiaceho stroja a príslušenstva 32 933 eur 	
Predmet poistenia:	poistenie zodpovednosti za škodu	
Poisťná suma:	všeobecná zodpovednosť a zodpovednosť z vlastníctva/držby	1 659 700 eur
Predmet poistenia:	poistenie majetku	
Poisťná suma:	<ul style="list-style-type: none"> poistenie stavby – blok C 16 425 000 eur poistenie stavby – blok D 15 575 000 eur 	

2. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)				
	Stav opravnej položky k 1.1.2013	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav opravnej položky k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	0	12 869	0	0	12 869
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	31 561	0	0	31 561	0
Pohľadávky spolu	31 561	12 869	0	31 561	12 869

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			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	76 375	1 464 967	1 541 342
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	37 669	0	37 669
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	114 044	1 464 967	1 579 011

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			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	153 478	1 262 003	1 415 481
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	1 208	0	1 208
Iné pohľadávky	24 059	31 561	55 620
Krátkodobé pohľadávky spolu	178 745	1 293 564	1 472 309

Súčasťou tabuliek o vekovej štruktúre pohľadávok za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie nie je odložená daňová pohľadávka (účet 481). Informácie o odloženej dani sú uvedené v časti D.5.

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie (2013)	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
a		
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	682 244
Hodnota pohľadávok, s ktorými má spoločnosť obmedzené právo nakladať	0	0

3. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a cenné papiere. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Pokladnica, ceniny	674	947
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	2 893 039	2 227 480
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	2 893 713	2 228 427

4. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Opis položky časového rozlíšenia	31.12.2013	31.12.2012
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	109 114	111 967
Náklady na poistenie	3 583	3 709
Služby na prevádzku nehnuteľností	105 518	108 232
Ostatné služby	13	26
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	2 502
Výnosy z refakturácie	0	2 502
Spolu	109 114	114 469

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:		
– odpočítateľné	2 054 801	3 227 197
– zdaniteľné	0	0
	2 054 801	3 227 197
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:		
– odpočítateľné	0	-368 577
– zdaniteľné	0	-368 577
	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-2 665 349	-6 137 670
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpocť	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	23
Odložená daňová pohľadávka	134 321	754 182
Uplatnená daňová pohľadávka	134 321	754 182
Zaučtovaná ako náklad	619 861	-477 046
Zaučtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0
Zmena odloženého daňového záväzku	0	0
Zaučtovaná ako náklad	0	0
Zaučtovaná do vlastného imania	0	0
Iné	0	0

Sadzba dane z príjmov sa od 1. januára 2014 znížila na 22 % (z pôvodných 23 % počas roka 2013).

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

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti M.

2. Rezervy

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

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)				
	Stav	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav
	k 1. 1. 2013 b				k 31. 12. 2013 f
Dlhodobé rezervy	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	88 982	30 315	60 136	0	59 161
Zákonné rezervy krátkodobé					
Rezerva na náklady fondu opráv	32 362	30 315	32 362	0	30 315
Rezervy na stavebné práce	56 620	0	27 774	0	28 846
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	88 982	30 315	60 136	0	59 161
Ostatné rezervy krátkodobé	0	0	0	0	0

Rezerva na náklady fondu opráv vo výške 30 315 eur bola vytvorená na predpokladané náklady fondu opráv. Rezerva bude použitá v priebehu roka 2014 pri vyúčtovaní fondu opráv správcom bytových a nebytových priestorov.

Rezerva na stavebné práce vo výške 28 846 eur je predpokladaný náklad na dokončenie stavebných prác na spoločných priestoroch stavieb.

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

Názov položky a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2012)				
	Stav	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav
	k 1. 1. 2012 b				k 31. 12. 2012 f
Dlhodobé rezervy	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	400 726	32 362	344 106	0	88 982
Zákonné rezervy krátkodobé					
Rezerva na náklady fondu opráv	55 791	32 362	55 791	0	32 362
Rezervy na stavebné práce	344 935	0	288 315	0	56 620
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	400 726	32 362	344 106	0	88 982
Ostatné rezervy krátkodobé	0	0	0	0	0

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	26 603 729	25 065 982
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	18 152 839	24 444 694
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	8 450 890	621 288
Krátkodobé záväzky spolu	423 028	1 111 405
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	394 248	713 399
Záväzky po lehote splatnosti	28 780	398 006

Súčasťou vekovej štruktúry záväzkov nie je odložený daňový záväzok (účet 481). Informácie o odloženej dani sú uvedené v časti D.5.

Záväzky vo výške 18 152 839 eur sú kryté záložným právom; založená je nehnuteľnosť v zostatkovej hodnote k 31. decembru 2013 vo výške 49 405 266 eur. S veriteľom, materskou spoločnosťou CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING, sú na obe pôžičky uzatvorené Zmluvy o podriadenosti dlhu, na základe ktorých sú záväzky z prijatých úverov podriadené úveru od banky (detail úveru je bližšie špecifikovaný v bode E.4).

Štruktúra pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2013	Suma istiny v eurách k 31.12.2013	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2012
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé pôžičky						
Dlhodobá pôžička	EUR	11	15.12.2018	7 277 339	7 277 339	7 277 339
Dlhodobá pôžička	EUR	6	29.9.2021	16 899 929	16 899 929	16 899 929
Dlhodobé pôžičky spolu				24 177 268	24 177 268	24 177 268
Krátkodobé pôžičky				0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci				0	0	0
Spolu				24 177 268	24 177 268	24 177 268

Pôvodná pôžička od spoločnosti RMS Mezannine, a.s. vo výške 7 277 339 EUR (istina) bola postúpená na materskú spoločnosť. Pôžička je vykazovaná na účte 471. Podmienky Zmluvy o pôžičke sa nezmenili. Úroky k pôžičke sú k 31. decembru 2013 vo výške 829 019 EUR a sú splatné spolu s istinou do 15. decembra 2018.

V roku 2012 bol od banky na materskú spoločnosť postúpený úver vo výške 16 899 929 EUR. Úver je vykazovaný na účte 471. Podmienky zmluvy sa nezmenili. Úroky k úveru sú k 31. decembru 2013 vo výške 1 252 910 eur a sú splatné spolu s istinou do 29. septembra 2021.

4. 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							
Bankový úver	EUR	12 M EURIBOR + 2,4% p.a.		2015-2020	27 930 398	27 930 398	29 106 678
					<u>27 930 398</u>	<u>27 930 398</u>	<u>29 106 678</u>
Krátkodobé bankové úvery							
Bankový úver	EUR	12 M EURIBOR + 2,4% p.a.		štvrtročne	1 176 281	1 176 281	1 123 749
					<u>1 176 281</u>	<u>1 176 281</u>	<u>1 123 749</u>
Spolu					<u>29 106 679</u>	<u>29 106 679</u>	<u>30 230 427</u>

Úroková sadzba sa stanovuje na úrokové obdobie v dĺžke 12 mesiacov odo dňa podpisu Zmluvy o úvere. Pre obdobie od 1. januára 2013 do 29. júla 2013 bola úroková sadzba stanovená vo výške 3,389%, pre 12 mesačné úrokové obdobie od 29. júla 2013 bola úroková sadzba stanovená vo výške 2,937%.

Úroky k úveru vo výške 29 106 679 eur sú k 31. decembru 2013 splatené. Na zabezpečenie úveru vo výške 29 106 679 eur bolo v prospech banky zriadené záložné právo na nehnuteľnosť; zostatková cena tejto nehnuteľnosti k 31. decembru 2013 je 39 427 610 eur. Spoločnosť za tento úver ručí aj pohľadávkami, ktoré k 31. decembru 2013 predstavujú sumu vo výške 682 244 eur; na tieto pohľadávky je zriadené záložné právo.

5. 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:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	870 564	1 395 748
Výnosy z prenájmu	870 564	1 395 748
Spolu	<u>870 564</u>	<u>1 395 748</u>

F. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov služieb, a podľa hlavných teritórií sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Oblasť odbytu a	Predaj zásob		Prenájom nehnut.		Ost. služby a tovar		Spolu	
	2013 b	2012 c	2013 d	2012 e	2013 f	2012 g	2013	2012
Slovenská rep.	0	243 333	4 676 220	4 779 718	32 044	563 006	4 708 264	5 586 057
Česká rep.	0	0	0	2 806	0	0	0	2 806
Spolu	0	243 333	4 676 220	4 782 524	32 044	563 006	4 708 264	5 588 863

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Spoločnosť reklasifikovala v bežnom účtovnom období zásoby vlastnej výroby (parkovacie miesta na predaj) na nehnuteľnosti na prenájom, ktoré zaradila do dlhodobého hmotného majetku a začala ich odpisovať. Zmena stavu zásob vlastnej výroby v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období vykázaná vo výkaze ziskov a strát je zníženie 270 572 eur.

Vychádzajúc zo súvahových položiek predstavuje reklasifikácia 1 700 737 eur (v roku 2012 zníženie 270 572 eur), ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

a	2013		2012		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	2013	2012	
	b	c	d	e	f	
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0	
Výrobky	0	1 700 737	1 971 309	-1 700 737	-270 572	
Zvieratá	0	0	0	0	0	
Spolu	0	1 700 737	1 971 309	-1 700 737	-270 572	
Manká a škody	x	x	x	0	0	
Reprezentačné	x	x	x	0	0	
Dary	x	x	x	0	0	
Iné (reklasifikácia)	x	x	x	1 700 737	0	
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				0	-270 572	

3. 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	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 643 528	6 132 274
Predaj dlhodobého hmotného majetku	11 339	2 308 307
Zmluvné pokuty a penále	62	-12 222
Výnosy z postúpených pohľadávok	0	46 664
Výnosy z odpísaných pohľadávok	292	0
Výnosy z refakturácie	1 621 121	3 759 876
Výnosy - poisťné plnenia	8 446	0
Iné	2 268	29 649
Finančné výnosy, z toho:	1 980	1 048
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>1 707</i>	<i>718</i>
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	22	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>273</i>	<i>330</i>
Výnosové úroky	273	330
Mimoriadne výnosy	0	0

4. Čistý obrat

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky auditorom [§ 19 ods. 1 písm. a) zákona o účtovníctve] je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2013	2012
Tržby za vlastné výroby	0	243 333
Tržby z predaja služieb	4 708 264	5 126 143
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	219 386
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	1 645 508	5 862 751
Čistý obrat spolu	6 353 772	11 451 613

G. 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:	290 618	1 454 803
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>27 444</i>	<i>38 081</i>
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	3 000	3 000
Iné uisťovacie auditorské služby	0	0
Súvisiace auditorské služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	0	0
Náklady na overenie reportovacích hárkov	24 444	35 081
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>263 174</i>	<i>1 416 722</i>
Opravy a udržiavanie	48 980	93 750
Nájomné	-43 944	695 947
Reklamné a marketingové služby	0	15 100
Právne a ekonomické poradenstvo	119 015	158 190
Znalecké posudky	5 484	0
Sprostredkovateľské provízie	6 317	0
Služby spojené s prevádzkou a správou budov	78 919	82 142
Stavebné práce	2 208	326 200
Ostatné	46 195	45 393
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	2 794 950	8 777 659
Spotreba materiálu	8 727	11 146
Spotreba energií	4 758	4 040
Predaná nehnuteľnosť	0	243 333
Osobné náklady	1 574	921
Dane	41 986	42 574
Zostatková cena predaného hm. a nehm. majetku, predaný materiál	11 339	3 233 350
Pokuty a penále	121	367 706
Odpis pohľadávky	3 991	51 307
Tvorba opravnej položky	12 869	0
Manká a škody	0	1 316
Odpisy	1 172 396	1 219 544
Poistenie nehnuteľností, hnutel'ného majetku	30 240	28 935
Refakturácia	1 504 954	3 570 704
Iné	1 995	2 783
Finančné náklady, z toho:	2 768 259	3 187 513
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>206</i>	<i>12 607</i>
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	54
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>2 768 053</i>	<i>3 174 906</i>
Nákladové úroky	2 767 582	3 172 793
Bankové poplatky	471	2 113
Mimoriadne náklady	0	0

H. 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:						
teoretická daň	499 945		100,00 %	-1 968 362		100,00 %
		114 987	23,00 %		-373 989	19,00 %
Daňovo neuznané náklady	1 191 585	274 065	54,82 %	1 587 498	301 625	-15,32 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	-330	-63	0,00 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	-1 322 681	-304 217	-60,85 %	0	0	0,00 %
Zmena sadzby dane	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	-368 849	-84 835	-16,97 %	0	0	0,00 %
Spolu	0	0	0,00 %	-381 194	-72 427	3,68 %
Splatná daň z príjmov		52	0,00 %		63	3,68 %
Odložená daň z príjmov		619 861	123,99 %		-477 046	24,24 %
Celková daň z príjmov		619 913	123,99 %		-476 983	27,92 %

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2013	2012
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	-26 653	244 935
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	20 548	-186 591
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	0	0
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	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	-2 149 641	0
Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

I. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH**1. Prenajatý majetok**

Spoločnosť prenájima nebytové priestory – obchodné a kancelárske priestory tretím osobám. Ročné výnosy z nájomného sú približne 4,7 milióna eur. Nájomné zmluvy sú uzatvorené na 5 až 10 rokov. Prenajaté priestory Spoločnosť vykazuje v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok - stavby.

2. Ostatné podsúvahové položky

V ostatných podsúvahových položkách je evidovaný nevyčerpaný úverový rámec z prijatej pôžičky od materskej spoločnosti vo výške 7 722 661 eur (rok 2012: 7 722 661 eur).

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**3. Podmienené záväzky**

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť ručí za svoj bankový úver nehnuteľnosťami vo výške úveru 29 106 679 eur; zostatková cena tejto založenej nehnuteľnosti k 31. decembru 2013 je 39 427 610 eur. Spoločnosť za tento úver ručí aj pohľadávkami, ktoré sú k 31. decembru 2013 vo výške 682 244 eur; na tieto pohľadávky je zriadené záložné právo.
- Spoločnosť ručí za svoj úver od materskej spoločnosti nehnuteľnosťami vo výške úveru 18 152 839 eur; zostatková cena založeného majetku k 31. decembru 2013 je 49 405 266 eur.

Spoločnosť nemá žiadne iné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

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. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

4. Podmienení majetok

Spoločnosť prijala ručenie od bánk svojich dodávateľov dodržanie zmluvných podmienok v čase záručnej doby za dielo v celkovej výške 5 337 059 eur (rok 2012: 5 890 286 eur).

Spoločnosť prijala ručenie od tretej strany, ktorá Spoločnosti ručí svojimi pozemkami za bankový úver Spoločnosti, účtovná hodnota týchto pozemkov predstavuje 7 164 655 EUR (rok 2012: 7 164 655 EUR).

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

Odmeny členov štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 1 195 eur (v roku 2012: 699 eur).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2013 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2012: žiadne).

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

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému bola zostavená účtovná závierka a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na hospodársky výsledok Spoločnosti, prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

M. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

a	Bežné účtovné obdobie				Stav k 31.12.2013 f
	Stav k 1.1.2013 b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	
Základné imanie	7 143 332	0	0	0	7 143 332
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	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	3 000 000	0	0	0	3 000 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	455 883	0	0		455 883
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	-10 421 401	0	0	-1 491 379	-11 912 780
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 491 379	-119 968	0	1 491 379	-119 968
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	-1 313 565	-119 968	0	0	-1 433 533

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

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2012				31.12.2012
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	7 143 332	0	0	0	7 143 332
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohl'adávkou za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	3 000 000	0	0	3 000 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	0	0	0	0
z kapitálových vkladov					
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	15 996	0	0	439 887	455 883
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	-18 779 256	0	0	8 357 856	-10 421 401
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	8 797 743	-1 491 379	0	-8 797 743	-1 491 379
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	-2 822 185	1 508 621	0	0	-1 313 565

Účtovná strata za rok 2012 bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	2012
Účtovná strata	1 491 379

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	1 491 379
Iné	
Spolu	1 491 379

O rozdelení výsledku hospodárenia - straty za účtovné obdobie 2013 vo výške 119 968 eur rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2014. Štatutárny orgán navrhne valnému zhromaždeniu previesť stratu vo výške 119 968 eur na neuhradenú stratu minulých rokov.

N. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2013

	2013	2012
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	2 805 535	889 497
Zaplatené úroky	-953 066	-4 408 333
Prijaté úroky	273	0
Zaplatená daň z príjmov	-52	-63
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	1 852 690	-3 518 899
Prijmy z mimoriadnych položiek		
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 852 690	-3 518 899
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-74 994	-791 688
Prijmy z predaja dlhodobého majetku	11 338	1 426 135
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-63 656	634 447
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Prijmy zo zvýšenia základného imania	0	3 000 000
Prijmy z úverov a ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej činnosti	0	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	-382 196
Splátky z prijatých úverov	-1 123 748	-1 069 665
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-1 123 748	1 548 139
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	665 286	-1 336 313
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	2 228 427	3 564 740
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 893 713	2 228 427
Výpočet peňažných tokov z prevádzky:		
Čistý zisk (po odpočítaní úrokových, daňových a mimoriadnych položiek)	-119 968	-1 491 379
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 172 396	1 219 544
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nákladové úroky	2 767 581	3 172 794
Výnosové úroky	-273	0
Ostatné rezervy	-29 821	-311 744
(Zisky)/straty z predaja dlhodobého majetku	0	925 044
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	3 789 915	3 514 259
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktiv)	505 897	3 107 792
Úbytok (prírastok) zásob	0	270 572
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	-1 490 277	-6 003 126
Peňažné toky z prevádzky	2 805 535	889 497

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovosti, 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.



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
P. O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone +421 (0)2 59 98 41 11
Fax +421 (0)2 59 98 42 22
Internet www.kpmg.sk

Správa o overení súladu

výročnej správy s účtovnou závierkou podľa § 23 ods. 5 zákona č. 540/2007 Z.z. o audítoroch, audíte a dohl'ade nad výkonom auditu

Spoločníkovi a konateľovi spoločnosti Bratislavské nábrežie, s.r.o.:

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Bratislavské nábrežie, s.r.o. k 31. decembru 2013, ktorá tvorí prílohu 2 výročnej správy. K účtovnej závierke sme 16. apríla 2014 vydali správu nezávislého audítora v nasledovnom znení:

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľovi spoločnosti Bratislavské nábrežie, s.r.o.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Bratislavské nábrežie, s.r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2013, výkaz ziskov a strát za rok končiaci 31. decembrom 2013 a poznámky.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu Spoločnosti

Štatutárny orgán Spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz podľa slovenského zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na 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 pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov

uskutočnených štatutárnym orgánom Spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Názor

Podľa nášho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci 31. decembrom 2013 v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.

Zdôraznenie niektorých skutočností

Bez vplyvu na náš názor, upozorňujeme na časť C. bod (a) poznámok účtovnej závierky. Priložená účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Ako sa ďalej uvádza v časti M. poznámok účtovnej závierky, Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2013 záporné vlastné imanie vo výške 1 433 533 EUR. Táto skutočnosť indikuje významnú neistotu, ktorá môže vyvolať značné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti.

Spoločnosť obdržala od jediného spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti. Súčasne jediný spoločník uzatvoril so Spoločnosťou zmluvu o podriadenom záväzku. Tieto skutočnosti sú opísané v časti C. bod (a) a časti E. bod 3. poznámok účtovnej závierky.

Ďalej poukazujeme na možné dôsledky podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii. V zmysle uvedeného zákona, štatutárny orgán spoločnosti, ktorá je v predĺžení, je povinný podať návrh na konkurz. Obdržanie vyhlásenia jediného spoločníka o jeho finančnej podpore nemá vplyv na úpadok Spoločnosti podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii a na povinnosť jej štatutárneho orgánu dať návrh na vyhlásenie konkurzu.

16. apríla 2014
Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r. o.
Licencia SKAU č. 96

Zodpovedný audítor:
Ing. Andrea Tuššová
Licencia UDVA č. 1083

Správa o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou
(dodatok k správe audítora)

V zmysle zákona o účtovníctve sme overili súlad výročnej správy s účtovnou závierkou.

Za správnosť vyhotovenia výročnej správy je zodpovedné vedenie spoločnosti. Našou úlohou je overiť súlad výročnej správy s účtovnou závierkou a na základe toho vydať dodatok správy audítora o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme naplánovať a vykonať overenie tak, aby sme získali primerané uistenie, že informácie uvedené vo výročnej správe, 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 3 – 6 sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2013, ktorá tvorí prílohu 2 výročnej správy. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overenie je dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

Podľa nášho názoru sú účtovné informácie uvedené vo výročnej správe vo všetkých významných súvislostiach v súlade s účtovnou závierkou zostavenou k 31. decembru 2013 a ktorá je uvedená v prílohe 2 výročnej správy.

8. júla 2014
Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r. o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Ing. Andrea Tuššová
Licencia UDVA č. 1083