

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

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

Spoločnosť Skanska Reality SK a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 7. mája 2013 a do obchodného registra bola zapísaná 1. júna 2013 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka 5770/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- kúpa a predaj tovaru (maloobchod, veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu,
- prenájom nehnuteľností.

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	1	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, z toho:		
počet vedúcich zamestnancov	1	0
	1	0

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 zvierky

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

6. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o ako audítora na overenie účtovnej zvierky za účtovné obdobie od 1. júna 2013 do 31. decembra 2013.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo:	Valter Mikael Matts	predseda	
	Ing. arch. Juraj Murín	člen	
	Ing. Jiří Dvořák	člen	do 31. decembra 2013
	Ing. Naděžda Ptáčková	člen	od 1. januára 2014

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Rozhodnutím jediného akcionára Skanska SK a.s. bola dňa 7. mája 2013 zakladateľskou listinou založená obchodná spoločnosť Skanska Reality SK a.s. Odo dňa 18. októbra 2013 sa na základe zmluvy o kúpe cenných papierov jediným akcionárom stala spoločnosť Skanska a.s. Štruktúra akcionárov k 31. decembru 2013 je takáto:

Akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne	v %	v %	v %
a	b	c	d	e
Skanska a.s.	930 000	100	100	-
Spolu	930 000	100	100	-

Do 17. októbra 2013 bola štruktúra akcionárov Spoločnosti takáto:

Akcionár	Akcionár do dňa zmeny v štruktúre akcionárov	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
		absolútne	v %	v %	v %
a	Dátum zmeny	b	c	d	e
Skanska SK a.s.	18. októbra 2013	930 000	100	100	-
Spolu	x	930 000	100	100	-

Zmena akcionárov je k 31. decembru 2013 v obchodnom registri už zapísaná.

D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Skanska AB, SE – 169 83 Solna, Švédsko, na tejto adrese je konsolidovaná účtovná závierka prístupná. Uvedená konsolidovaná účtovná závierka je jedinou, do ktorej sa spoločnosť zahrňuje. Registrový súd, v ktorom je uložená konsolidovaná účtovná závierka, má adresu Skanska AB 556000-4615 Rasundawägen 2, 169 83 Solna.

E. 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 dosiahla spoločnosť záporné vlastné imanie vo výške -573 813 EUR, jej prevádzkový kapitál predstavuje zápornú hodnotu -507 148 EUR a výsledok jej hospodárenia za účtovné obdobie od 1. júna 2013 do 31. decembra 2013 je strata -1 596 813 EUR.

Spoločnosť Skanska Reality SK a.s. je plne závislá od finančnej podpory materskej spoločnosti. Vedenie spoločnosti obdržalo od materskej spoločnosti vyhlásenie o finančnej podpore, ktoré potvrdzuje, že materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu spoločnosti Skanska Reality SK a.s., a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovanie v obchodnej činnosti najmenej rok po konci účtovného obdobia.

Nepretržité pokračovanie spoločnosti Skanska Reality SK a.s. úzko súvisí s výsledkami a nepretržitým pokračovaním vo svojej činnosti jej dcérskej spoločnosti Dúbravka Rezidencia s.r.o.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

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.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Náklady na výskum sa neaktivujú, účtujú sa do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie náklady na vývoj, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých je možné preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas maximálne 5 rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Odpisy dlhodobého nehmotného 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. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje 50% pri uvedení do používania a 50% v nasledujúcom roku. Spoločnosť k 31.12.2013 nevlastní dlhodobý nehmotný majetok.

Odpisy dlhodobého 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. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje 50% pri uvedení do používania a 50% v nasledujúcom roku. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Inventár	4 až 6	lineárna	16 až 30
Výpočtová technika	4 až 6	lineárna	16 až 30
Drobný dlhodobý hmotný majetok	2	50% ročne	50

(c) Cenné papiere a podiely

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

Cenné papiere na obchodovanie sa pri ich obstaraní oceňujú reálnou hodnotou.

(d) Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: 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. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje 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 až 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 nevyžiadateľné pohľadávky.

(h) Peňažné prostriedky a ceniny

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

(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) 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.

(m) Prenájom (lízing)

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

Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ľarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nere realizované finančné náklady.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov, minimálne však 3 roky. Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – Úroky.

(n) 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.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ

2	0	2	3	7	8	2	0	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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.

(o) 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.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

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

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. júna 2013 do 31. decembra 2013 je uvedený v tabuľke na strane 8.

Spoločnosť nemá na dlhodobý hmotný majetok záložné právo.

2. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. júna 2013 do 31. decembra 2013 je uvedený v tabuľke na strane 9.

Prírastky dlhodobého finančného majetku v priebehu účtovného obdobia sa týkajú dcérskeho podniku Záhradky rezidencia s.r.o. v sume 115 955 EUR a dcérskeho podniku Dúbravka Rezidencia s.r.o. v sume 190 880 EUR. Úbytky dlhodobého finančného majetku sú vo výške 115 955 EUR a týkajú sa predaja obchodného podielu Záhradky Rezidencia s.r.o. Obe spoločnosti boli zakladané nepeňažným vkladom časti podniku a jediným spoločníkom bola spoločnosť Skanska Reality SK a.s.

Výška vlastného imania k 31. decembru 2013 a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2013 podnikov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)				
	Podiel účtovnej jednotky na základnom imaní v %	Podiel účtovnej jednotky na hlas. právach v %	Hodnota vlastného imania účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok	Výsledok hospodárenia účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok	Účtovná hodnota dlhodobého finančného majetku
a	b	c	d	e	f
Dcérske účtovné jednotky					
Dúbravka Rezidencia s.r.o.	100	100	-416 438	-3 416	190 880
Dlhodobý finančný majetok spolu					190 880

Spoločnosť Dúbravka Rezidencia s.r.o. k 31. decembru 2013 eviduje pohľadávku za upísané vlastné imanie vo výške 603 902 EUR. Táto pohľadávka bola spoločnosti Dúbravka Rezidencia s.r.o. uhradená 25. februára 2014, a týmto dňom spoločnosť dosiahla pozitívne vlastné imanie.

Skanska Reality SK a.s.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

31.12.2013

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie										
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	
	Pozemky	Stavby	Samostatné hmuteľné veci a súbory hmuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu		
Prvotné ocenenie											
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	12 412	0	0	0	0	0	0	0	12 412
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	3 278	0	0	0	0	0	0	0	3 278
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	9 134	0	0	0	0	0	0	0	9 134
Oprávky											
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	5 005	0	0	0	0	0	0	0	5 005
Úbytky	0	0	924	0	0	0	0	0	0	0	924
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	4 081	0	0	0	0	0	0	0	4 081
Opravné položky											
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota											
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	12 412	0	0	0	0	0	0	0	12 412
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	5 053	0	0	0	0	0	0	0	5 053

Skanska Reality SK a.s.

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku
31.12.2013

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie									
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
	Prvotné ocenenie	Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke	Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	Pôžičky účtovnej jednotke v konsolidovanom celku	Ostatný dlhodobý finančný majetok	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	Spolu
Stav na začiatku účtovného obdobia		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky		306 835	0	0	0	0	0	0	0	306 835
Úbytky		115 955	0	0	0	0	0	0	0	115 955
Presuny		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia		190 880	0	0	0	0	0	0	0	190 880
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
Účtovná hodnota										
Stav na začiatku účtovného obdobia		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia		190 880	0	0	0	0	0	0	0	190 880

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

3. Zásoby

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

Zásoby	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)				
	Stav opravnej položky k 1.6.2013	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
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	0	1 003 349	0	1 003 349	0
Nehnutelnosť na predaj	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Zásoby spolu	0	1 003 349	0	1 003 349	0

Zníženie úžitkovej hodnoty zásob bolo zohľadnené vytvorením opravnej položky. Úžitková hodnota zásob sa znížila predovšetkým v dôsledku zmeny reálnej hodnoty, zníženia predajných cien developerských projektov. Ku dňu 31. decembru 2013 oba projekty ku ktorým bola opravná položka tvorená boli vyradené z majetku Spoločnosti z titulu nepeňažného vkladu časti podniku do dcérskych spoločností.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

4. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)					Stav opravnej položky k 31.12.2013
	Stav opravnej položky k 1.6.2013	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva		
a	b	c	d	e	f	
Pohľadávky z obchodného styku	0	16 401	0	0	16 401	
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	
Pohľadávky spolu	0	16 401	0	0	16 401	

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcich prehľadoch:

Pohľadávky k 31.12.2013 a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	583	0	583
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	583	0	583
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1 472 610	20 489	1 493 099
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	4 039 819	0	4 039 819
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	733	0	733
Krátkodobé pohľadávky spolu	5 513 162	20 489	5 533 651

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

Pohľadávky k 1.6.2013 a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu 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	51 237	0	51 237
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	4 108 000	0	4 108 000
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	323	0	323
Krátkodobé pohľadávky spolu	4 159 560	0	4 159 560

5. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Opis položky časového rozlíšenia	31. 12. 2013	1. 6. 2013
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:		
Poistné 2014	688	529
Ostatné	688	0
	0	529
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:		
Nevy fakturované prefakturácie zriaďovacích výdavkov a zapožičania pracovnej sily	10 449	0
	10 449	0
Spolu	11 137	529

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

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

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti C a N.

2. Rezervy

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)				
	Stav k 1. 6. 2013 a	Tvorba b	Použitie c	Zrušenie d	Stav k 31.12. 2013 e
Dlhodobé rezervy, z toho:	90 952	140 000	0	5 795	225 157
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	84 557	140 000	0	0	224 557
Zamestnanecké požitky	6 395	0	0	5 795	600
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	90 952	140 000	0	5 795	225 157
Krátkodobé rezervy, z toho:	5 991	25 534	1 000	0	30 525
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	3 897	0	0	0	3 897
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	5 250	0	0	5 250
Iné	1 094	216	0	0	1 310
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	4 991	5 466	0	0	10 457
Ostatné rezervy krátkodobé					
Odmeny pracovníkom	0	20 058	0	0	20 058
Iné	1 000	10	1 000	0	10
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	1 000	20 068	1 000	0	20 068

Rezerva na garančné opravy

Tvorba rezervy na garančné opravy sa riadi centrálnym usmernením pre celú skupinu Skanska. Pri výpočte sa vychádza zo zmluvných externých tržieb, stupňa rozpracovanosti jednotlivých stavieb a aktualizovaného percenta pre výpočet rezervy na garančné opravy, vychádzajúceho z historických údajov výšky garančných opráv a externých tržieb.

Rezerva na zamestnanecké požitky

Rezerva na zamestnanecké požitky (odchodné do dôchodku, životné a pracovné jubileá) bola vytvorená s použitím poistno-matematických výpočtov.

Rezerva na nevyčerpanú dovolenku

Rezerva na nevyčerpanú dovolenku bola vytvorená na základe prepočítaného zostatku dovolenky.

Rezerva na nevyfakturované služby a materiál

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

Rezerva na nevyfakturované služby a materiál bola vytvorená na základe predpokladanej hodnoty dodaných a k termínu účtovnej zvierky nevyfakturovaných prác a materiálu.

Rezerva na zamestnanecké odmeny

Rezerva na odmeny je tvorená v zmysle programu odmien skupiny Skanska.

3. Závazky

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

Názov položky	31. 12. 2013	1.6.2013
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane		
Závazky po lehote splatnosti	5 981 689	8 693 271
Krátkodobé záväzky spolu	6 024 981	8 790 766
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	18 017	4 543
Dlhodobé záväzky spolu	18 017	4 543

4. Sociálny fond

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

Názov položky	31. 12. 2013	1.6.2013
Začiatkový stav sociálneho fondu	2 928	0
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	123	0
Tvorba sociálneho fondu z vkladu časti podniku	0	2 928
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
<i>Tvorba sociálneho fondu spolu</i>	<i>123</i>	<i>2 928</i>
Čerpanie sociálneho fondu	149	0
Konečný zostatok sociálneho fondu	2 902	2 928

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Hlavným zdrojom natvoreného sociálneho fondu bol vklad časti podniku pri vzniku Spoločnosti. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

5. Bankové úvery a krátkodobé pôžičky

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene 31.12.2013	Suma istiny v eurách 31.12.2013	Suma istiny v príslušnej mene 1.6.2013
a	b	c	d	e	f	g
Krátkodobé bankové úvery						
Bankový účet	EUR	0%	mesačne	36	36	0
				<u>36</u>	<u>36</u>	<u>0</u>

Záporný zostatok na bankovom účte vo výške 36 EUR predstavuje bankové poplatky odpočítané bankou ku koncu mesiaca po tom, ako boli prostriedky presunuté na cash-poolingový účet spravovaný bankou. Tento záväzok voči banke nie je úročený a bol uhradený v priebehu januára 2014.

Štruktúra pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene 31.12.2013	Suma istiny v eurách 31.12.2013	Suma istiny v príslušnej mene 1.6.2013
a	b	c	d	e	f	g
Krátkodobé pôžičky						
Skanska Financial Services	EUR	2,617	15.7.2014	4 942 799	4 942 799	8 653 726
Krátkodobé pôžičky spolu				<u>4 942 799</u>	<u>4 942 799</u>	<u>8 653 726</u>

V rámci krátkodobých záväzkov je vykázaný záväzok od spriaznenej osoby týkajúci sa realitnej činnosti:

- prijatá pôžička vrátane úrokov od spoločnosti Skanska Financial Services AB vo výške 4 942 799 EUR určená na kúpu pozemkov a investorských práv, ktorá prešla do majetku Spoločnosti ako záväzok nepeňažným vkladom časti podniku.

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	Tovar (byty a pozemky)		Služby		Ostatné		Spolu	
	2013 b	2012 c	2013 d	2012 e	2013 f	2012 g	2013	2012
Slovenská republika	1 600 834	0	31 596	0	0	0	1 632 430	0
Česká republika	0	0	0	0	0	0	0	0
Iné	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolu	<u>1 600 834</u>	<u>0</u>	<u>31 596</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 632 430</u>	<u>0</u>

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

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
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	12 392	0
Rozdiel z ocenenia vkladu	10 104	0
Iné	2 288	0
Finančné výnosy, z toho:	57 644	0
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>95</i>	<i>0</i>
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>57 549</i>	<i>0</i>
Výnosy z predaja cenných papierov a podielov	52 709	0
Výnosové úroky	4 840	0

3. Čistý obrat

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky audítormi [§ 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	31 596	0
Tržby za tovar	1 600 834	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	70 036	0
Čistý obrat celkom	1 702 466	0

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

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:	292 167	0
<i>Náklady voči auditorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>13 500</i>	<i>0</i>
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	8 500	0
Iné uisťovacie audítorské služby	0	0
Súvisiace audítorské služby	0	0
Daňové poradenstvo	5 000	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>278 667</i>	<i>0</i>
Sprostredkovateľské služby	5 441	0
Správa nehnuteľností	12 507	0
Nájomné	4 074	0
SLA zdieľané služby	22 538	0
Služby developerské	30 000	0
Právne a ekonomické poradenstvo	59 245	0
Rezervy na záručné opravy	140 000	0
Ostatné	4 862	0
Ostatné položky nákladov z hospodárskej činnosti	2 049	0
Finančné náklady, z toho:	266 329	0
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>537</i>	<i>0</i>
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	512	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>265 792</i>	<i>0</i>
Predaj cenných papierov	115 955	0
Nákladové úroky	101 886	0
Bankové poplatky	742	0
Iné	47 209	0

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

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:	-1 596 813		100,00 %	0		100,00 %
teoretická daň		-367 267	23,00 %		0	19,00 %
Daňovo neuznané náklady	2 598 908	597 749	-37,43 %	0	0	0,00 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-2 512 978	-577 985	36,20 %	0	0	0,00 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Zmena sadzby dane	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Spolu	-1 510 883	-347 503	21,76 %	0	0	19,00 %
Splatná daň z príjmov		0	0,00 %		0	0,00 %
Odložená daň z príjmov		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková daň z príjmov		0	0,00 %		0	0,00 %

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

Spoločnosť má v nájme (operatívny prenájom) osobné vozidlo v hodnote 14 124 EUR. Nájomná zmluva je uzatvorená do roku 2015. Ročné náklady na nájomné sú približne 4 283 EUR.

Spoločnosť má ešte najatý:

- mobilný obytný kontajner od spoločnosti Skanska SK a.s. na dobu neurčitú, mesačný nájom predstavuje 74 EUR
- kancelárske priestory od spoločnosti Skanska SK a.s. na dobu neurčitú, mesačný nájom predstavuje 342 EUR

Špecifikovaná hodnota vozidla v nájme je uvedená v reálnej hodnote, ktorá bola zistená od obchodného partnera. U ostatného neoceneného majetku Spoločnosť nepozná hodnotu majetku v nájme, náklady na jej určenie by boli niekoľkonásobne vyššie ako úžitok zo získania informácie o tejto hodnote.

L. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmieneny majetok**

Spoločnosť eviduje 2 aktívne súdne spory.

- So spoločnosťou TEAM REAL s.r.o. spor o spolufinancovanie projektu kanalizácie Kadnárová. Vo veci sa ďalej jedná.
- S JUDr. Radoslavom Hodorom spor o úhradu zmluvnej pokuty. Spor o jednu čiastku spoločnosť vyhrala a na druhú bolo jednanie odročené.

Spoločnosť má bankou prijatú garanciu v objeme 406 572 EUR od spoločnosti DSC Building, a.s.

Poznámky Úč POD 3 - 04

DIČ 2 0 2 3 7 8 2 0 7 9

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

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

Novým akcionárom Spoločnosti sa od 7. februára 2014 stala spoločnosť Skanska Reality a.s.

N. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie (2013)				
	Stav k 1.6.2013	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	930 000	0	0	0	930 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-131 120	131 120	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	93 000	0	0	0	93 000
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
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-1 596 813	0	0	-1 596 813
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	891 880	-1 465 693	0	0	-573 813

Základné imanie Spoločnosti je tvorené nepeňažným vkladom zakladateľa (jediného akcionára) vo výške 930 000 EUR. Predmetom nepeňažného vkladu bola časť podniku zakladateľa.

Základné imanie Spoločnosti vo výške 930 000 EUR tvorí 1 000 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 930 EUR a emisným kurzom každej jednej akcie 1 023 EUR, akcie sú v listinnej podobe znejúce na meno. Všetky akcie boli riadne splatené.

Držitelia akcií majú nárok na dividendy podľa rozhodnutia valného zhromaždenia a majú právo hlasovať, pričom každých 930 EUR predstavuje jeden hlas. K 31. decembru 2013 bola strata vo výške 1 597 EUR na jednu kmeňovú akciu.

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2013 vo výške -1 596 813 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na neuhradenú stratu minulých rokov -1 596 813 EUR.