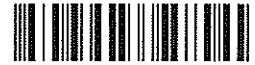


# POZNÁMKY

## individuálnej účtovnej závierky



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

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

A t r i u m C e n t e r s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

E I N S T E N O V A

Číslo

9

PSČ

Obec

8 5 1 0 1 B R A T I S L A V A

Číslo telefónu

Číslo faxu

0 3 3 / 7 7 4 3 8 9 5 0 3 3 / 7 3 5 2 9 9 9

E-mailová adresa

Zostavené dňa: 1 0 . 0 6 . 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

## **1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Atrium Center s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá vznikla dňa 24/05/2005. Dňa 31/05/2005 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro., vložka 36270/B. Spoločnosť sídli v Ulici Einsteinova 9, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 35938251.

Hlavným predmetom činnosti je:

1. prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
2. obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností,
3. reklamná a propagačná činnosť,
4. sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
5. prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiacich na umiestnenie najmenej 5 vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti.
6. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) (od 10.04.2013)

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

Informácie o štruktúre akcionárov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Czech and Slovak Property Fund B.V.	514 506	100	100	-
Spolu	514 506	100	100	-

Na obchodný podiel spoločnosti Czech and Slovak Property Fund B.V. bolo zriadené záložné pravo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. (viď bod 11).

Materskou spoločnosťou spoločnosti je holandská spoločnosť Czech and Slovak Property Fund B.V. , sídlo Fred. Roeskestraat 123 1HG, Amsterdam 1076EE, Holandsko.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2013:

Konateia: - Mgr. Katarína Lindbergh  
- Ing. Pavel Balák

Konanie menom spoločnosti: V mene spoločnosti konajú a podpisujú vždy dvaja konatelia. Podpisovanie za spoločnosť sa vykonáva tak, že k vytlačenému alebo napísanému názvu spoločnosti, menám a funkciám podpisujúci pripoja svoj podpis.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

## **2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2012 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 27.06.2013. Do Zbierky listín Obchodného registra bola uložená dňa 23.07.2013.

## **3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY**

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2013 a 2012 sú nasledovné:

### **a) Dlhodobý hmotný majetok**

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

### **Odpisovanie**

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	<b>Predpokladaná doba používania</b>	<b>Ročná odpisová sadzba</b>	<b>Metóda odpisovania</b>
Stavby	30	3,33%	Rovnomerne
Stroje, prístroje a zariadenia	4	25%	Rovnomerne

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

### **b) Pohľadávky**

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

### **c) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**d) Závazky**

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách vrátane nesplateného úroku. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

**e) 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.

**f) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

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

**g) Vlastné imanie**

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, kapitálových fondov, oceňovacích rozdielov, zákonného rezervného fondu a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri príslušného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú ako emisné ážio.

Spoločnosť vytvára rezervný fond v zákonnej výške.

Dopady chýb minulých období sú vykázané oproti neuhradenej strate minulých rokov.

**h) Transakcie v cudzích menách**

Transakcie v cudzej mene sa do 31. decembra 2008 prepočítavali na slovenskú menu kurzom vyhláseným Národnou bankou Slovenska, platným v deň uskutočnenia transakcie. Po 1. januári 2009 (deň zavedenia meny Euro v Slovenskej republike) sa transakcie v cudzej mene prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vyказujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

**i) 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

Služby spojené s nájmom a ich refakturácie sú klasifikované ako ostatné prevádzkové náklady a výnosy.

#### **j) Deriváty**

Deriváty sa členia na deriváty určené na obchodovanie a zabezpečovacie deriváty. Ako zabezpečovacie deriváty sa účtujú deriváty, ktoré spĺňajú súčasne tieto podmienky:

- zodpovedajú stratégii účtovnej jednotky v riadení rizík,
- zabezpečovací vzťah je od začiatku formálne zdokumentovaný,
- zabezpečenie je efektívne, pričom za efektívne sa považuje, ak v priebehu zabezpečovacieho vzťahu budú zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov zodpovedať zabezpečovanému riziku, prípadne celkové zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov sú v rozpätí 80% až 125% zmien reálnych hodnôt zabezpečovaných nástrojov zodpovedajúcich zabezpečovanému riziku. Pri efektívnosti zabezpečenia sa zisťuje, či je zabezpečenie efektívne, a to na začiatku zabezpečenia a aspoň ku dňu zostavenia riadnej účtovnej závierky, mimoriadnej účtovnej závierky alebo priebežnej účtovnej závierky.

V ostatných prípadoch sa jedná o deriváty určené na obchodovanie.

Deriváty sa prvotne oceňujú obstarávacími cenami. V súvahe sú deriváty vykázané ako súčasť iných krátkodobých pohľadávok, resp. záväzkov.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa deriváty preceňujú na reálnu hodnotu. Ak deriváty nie je možné preceniť reálnou hodnotou, ktorou je tržová cena na verejnom trhu, použije sa kvalifikovaný odhad. Ak sa odborný odhad nedá vypracovať, alebo ak sú náklady na získanie informácií o precenení neúmerne jeho významu, potom sa o reálnej hodnote neúčtuje, ak nie je zrejmé, že došlo k znehodnoteniu derivátu.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú do vlastného imania. Ak je zabezpečovaný majetok a záväzky, ak sa so zabezpečovacím derivátom obchoduje na verejnom trhu a ak sa zmeny reálnej hodnoty dajú doložiť údajmi z verejného trhu, alebo ak sa so zabezpečovacím derivátom neobchoduje na verejnom trhu, ale derivátový obchod sa uskutoční podľa uzavretej zmluvy najneskôr do konca nasledujúceho účtovného obdobia, následne sa na ľarchu príslušného účtu nákladov a v prospech príslušného účtu výnosov účtuje nielen o zmenách reálnych hodnôt zabezpečeného majetku a záväzkov, ale aj o zabezpečovacích derivátoch.

#### **k) Daň z príjmu**

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

#### 4. DLHODOBÝ MAJETOK

##### a) Dlhodobý hmotný majetok

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtov. obdobia	709 614	9 411 284	3 377	-	-	-	-	-	10 124 275
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	709 614	9 411 284	3 377	-	-	-	-	-	10 124 275
Oprávky									
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	2 328 128	1 301	-	-	-	-	-	2 329 429
Prírastky	-	313 500	454	-	-	-	-	-	313 954
Stav na konci účtov. obdobia	-	2 641 628	1 755	-	-	-	-	-	2 643 383
Opravné položky									
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	2 044 846	-	-	-	-	-	-	2 044 846
Prírastky	-	1 636 046	-	-	-	-	-	-	1 636 046
Stav na konci účtov. obdobia	-	3 680 892	-	-	-	-	-	-	3 680 892
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtov. obdobia	709 614	5 038 310	2 076	-	-	-	-	-	5 750 000
Stav na konci účtov. obdobia	709 614	3 088 764	1 622	-	-	-	-	-	3 800 000

**Atrium Center s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2013**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtov. obdobia	709 614	9 403 163	1 197	-	-	-	-	-	10 113 974
Prírastky	-	-	-	-	-	-	10 301	-	10 301
Presuny	-	8 121	2 180	-	-	-	-10 301	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	709 614	9 411 284	3 377	-	-	-	-	-	10 124 275
Oprávky									
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	2 014 651	911	-	-	-	-	-	2 015 562
Prírastky	-	313 477	390	-	-	-	-	-	313 867
Stav na konci účtov. obdobia	-	2 328 128	1 301	-	-	-	-	-	2 329 429
Opravné položky									
Stav na začiatku účtov.									
Prírastky		2 044 846							2 044 846
Stav na konci účtov.		2 044 846							2 044 846
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtov. obdobia	709 614	7 388 512	286	-	-	-	-	-	8 098 412
Stav na konci účtov. obdobia	709 614	5 038 310	2 076	-	-	-	-	-	5 750 000

**Atrium Center s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2013**

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo u Slovenskej sporiteľne a.s. (poznámka 11)	3 798 378
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	3 798 378

Dlhodobý majetok v roku 2013 je poistený v poisťovni Česká pojišťovna a.s. a ACE European Group Ltd.

Spoločnosť zaviedla v roku 2012 novú účtovnú politiku, na základe ktorej sa rozhodla používať pri ocenení dlhodobého hmotného majetku súčasnú tržnú hodnotu nehnuteľnosti (v prípade že je nižšia ako účtovná zostatková hodnota) a z tohto dôvodu k 31.12.2013 účtovala o prechodnom znížení hodnoty majetku prostredníctvom opravnej položky na vrub nákladov.

## 5. POHLĀDÁVKY

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	* Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Pohľadávky z obchodného styku	403 427	- 44 576	-	-	358 851
<b>Pohľadávky spolu</b>	<b>403 427</b>	<b>-44 576</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>358 851</b>

K pochybným pohľadávkam boli v roku 2013 a 2012 vytvorené opravné položky na základe internej smernice.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	24 238	427 537	451 775
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>24 238</b>	<b>427 537</b>	<b>451 775</b>

**Atrium Center s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2013**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	427 537	431 955
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	24 238	32 518
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>451 775</b>	<b>464 473</b>

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia (viď bod 11)

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo		92 924
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať		92 924

## 6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	0	7
Bežné bankové účty	104 418	158 796
<b>Spolu</b>	<b>104 418</b>	<b>158 803</b>

## 7. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

**Atrium Center s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2013**

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>70 267</b>	<b>98 108</b>
Časovo rozlíšené odmeny za sprostredkovanie nájomných vzťahov	253	861
Náklady súvisiace s úrokovým CAPom (viz bod 14)	48 636	72 580
Ostatné	21 378	24 667
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>18 900</b>	<b>41 154</b>
Časové rozlíšenie zľavy z nájmu (RENT FREE)	5 243	25 207
Očakávané budúce príjmy súvisiace s nájmom	13 657	15 947

Náklady budúcich období zahŕňajú predovšetkým reálnu hodnotu derivátov, ktorá predstavuje hodnotu poplatkov vyplývajúcich z prémie a je teda účtovaná do nákladov budúcich období.

**8. VLASTNÉ IMANIE**

**Atrium Center s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2013**

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vyrovnaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	-1 514 473
Vyrovnanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-1 514 473
<b>Spolu</b>	<b>-1 514 473</b>

Informácie o zmenách vlastného imania:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	514 506	-	-	-	514 506
Ostatné kapitálové fondy	2 429 214	-	-	-	2 429 214
Zákonný rezervný fond	51 451	-	-	-	51 451
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 337 869	-	-	-	1 337 869
Neuhradená strata minulých rokov	-1 188 838	-	-	-1 514 473	-2 703 310
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 514 473	-	-1 450 820	1 514 473	-1 450 820

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	514 506	-	-	-	514 506
Ostatné kapitálové fondy	432	2 428 782	-	-	2 429 214
Zákonný rezervný fond	51 451	-	-	-	51 451
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 337 869	-	-	-	1 337 869
Neuhradená strata minulých rokov	-244 060	-700 174	-	-244 604	-1 188 838
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-244 604	-	-1 514 479	244 604	-1 514 473

Valné zhromaždenie spoločnosti konané dňa 27.06.2013 schválilo prevedenie straty za rok 2012 na účet neuhradenej straty minulých rokov.

Vedenie spoločnosti navrhuje previesť stratu spoločnosti za rok 2013 v celej výške na účet neuhradených strát minulých rokov.

## 9. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	11 800	7 900	- 11 800	-	7 900
Náklady spojené s prevádzkou nehnuteľnosti	-	-	-	-	-
Náklady spojené s prevádzkou projektu	11 800	7 900	- 11 800	-	7 900
Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	42 023	11 800	-42 023	-	11 800
Náklady spojené s prevádzkou nehnuteľnosti	34 523	-	-34 523	-	-
Náklady spojené s prevádzkou projektu	7 500	11 800	-7 500	-	11 800

Rezervy sú vytvorené z dôvodu nevyfakturovaných dodávok.

## 10. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	3 436	5 954
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	39 068	159 325
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>92 504</b>	<b>165 279</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	49 847	37 144
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>49 847</b>	<b>37 144</b>

## 11. BANKOVÉ ÚVERY

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Bankové úvery</b>					
Úver u Slovenskej Sporiteľne, a.s.	EUR	EURIBOR +1,5 %	30.6.2020	4 225 189	4 289 571
Splatný úrok				192	19 150

Náklady na úroky vzťahujúce sa k bankovým úverom vrátane úrokového CAPu za rok 2013 a 2012 boli 100 735 EUR a 130 980 EUR.

Zmluva o úvere je uzatvorená so Slovenskou sporiteľňou, a.s.. Zmluva obsahuje nasledujúce podmienky, ktoré musí spoločnosť dodržiavať:

1. Spoločnosť má povinnosť dodržiavať koeficient krytia dlhovej služby nad úrovňou 1,1 za príslušné obdobie,
2. zdržať sa nakladania s prevyšujúcim príjmom v čase, keď koeficient krytia dlhovej služby neprevyšuje hodnotu 1,15, alebo ak spoločnosť nezložila peňažné prostriedky na rezervný účet v zmysle úverovej zmluvy.

Spoločnosť nedodržiavala k 31. 12. 2013 vyššie zmienenu podmienku krytia dlhovej služby, z tohto dôvodu bol bankový úver vykázaný ako krátkodobý.

Na zabezpečenie investičného úveru bolo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. zriadené záložné právo k základnému imaniu (viď bod 1), k pohľadávkam (viď bod 5) a k nehnuteľnosti (viď bod 4). Spoločnosť tiež vystavila kryciu zmenku v prospech banky.

Prehľad splatnosti bankových úverov (vrátane splatného úroku) v EUR k 31. 12. 2013 za predpokladu zachovaniu pôvodných splátok podľa zmluvy:

(EUR)	Bankové úvery
2014	471 418
2015	286 428
2016	299 535
2017 a ďalej	3 167 808

## 12. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Podľa zákona o dani z príjmov môže spoločnosť previesť daňovú stratu vzniknutú v rokoch 2009 - 2013 do nasledujúcich rokov.

Výška daňovej straty z roku 2008 bola v roku 2013 uplatnená vo výške 61 299 EUR. Zostatok neuplatnenej daňovej straty z roku 2008 vo výške 526 912 EUR zostal nevyužitý a v nasledujúcich rokoch sa už nemôže uplatniť.

Výška daňovej straty z rokov 2009 – 2013, ktorá nebola v roku 2013 uplatnená a existuje predpoklad jej uplatnenia a bude prevedená do ďalších rokov, bola 105 937 EUR k 31. decembru 2013.

Základ pre výpočet odloženej dane z príjmov z neuplatnených daňových strát bol znížený o časť daňovej straty z rokov 2009, u ktorej sa nepredpokladá uplatnenie do zákonom stanovenej lehoty.

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	2 738 835	788 836
Odpočítateľné	2 738 835	788 836
Zdaniteľné	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	-629 318	-640 587
Odpočítateľné	-	-
Zdaniteľné	-629 318	-640 587
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	105 937	207 148
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	23
Odložený daňový záväzok/pohľadávka	487 400	81 742
Zaúčtovaná ako výnos	405 658	312 727

### 13. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	35 858	39 680
Nájomné a ostatné poplatky fakturované nájomcom vopred	35 858	39 680

### 14. DERIVÁTY

Spoločnosť uzatvorila v roku 2011 zmluvu o zabezpečovacích derivátoch so Slovenskou sporiteľňou, a.s. IRC (interest rate cap) s postupným znižovaním pomyselnéj istiny a priebežne platenou opčnou prémie. Úrokový cap umožňuje zmierniť dopad trhového rizika vyplývajúceho z budúceho pohybu úrokových sadzieb (3M EURIBOR) na vopred dohodnutú výšku istiny počas dohodnutých úrokových období.

Na základe tohto opčného inštrumentu je spoločnosť povinná hradiť banke opčnú prémie, splatnú vždy v deň splatnosti splátky úveru, vo výške 0,64% p.a. z výšky zostávajúcej istiny úveru. V prípade, že 3M EURIBOR prekročí hranicu 3%, banka hradí rozdiel z hodnoty úroku medzi použitím 3M EURIBORU a hranice 3%. Derivát je uzatvorený na obdobie 4,5 roka.

K 31/12/2013 spoločnosť precenila deriváty na reálnu hodnotu a ich kladné, resp. záporné reálne hodnoty sú vykázané v iných pohľadávkach, resp. v iných záväzkoch.

Reálna hodnota derivátov predstavuje hodnotu derivátu na trhu a hodnotu poplatkov vyplývajúcich z prémie. Vzhľadom k tomu, že tržná hodnota derivátov je blízka nule, reálna hodnota derivátov predstavuje len ocenenie poplatkov za prémie a je teda účtovaná do nákladov budúcich období. Informácie o významných položkách derivátov za bežné účtovné obdobie

Názov položky	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	pohľadávky	záväzky	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	-	-48 636	4 225 189
IRC	-	-48 636	4 225 189

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi

Zabezpečovaná položka	Reálna hodnota	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzok vykázaný v súvahe (bankový úver)	4 225 189	4 289 571
Spolu	4 225 189	4 289 571

## 15. VÝNOSY A NÁKLADY

### Tržby

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Prenájom priestorov		Ostatné služby súvisiace s prenájomom priestorov		Tržby za tovar	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovensko	437 352	495 005	266 197	294 343	4 882	0
Spolu	437 352	495 005	266 197	294 343	4 882	0

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	437 352	495 005
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	271 079	294 343
Čistý obrat celkom	708 431	789 348

### Náklady

Informácie o nákladoch

**Atrium Center s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2013**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>		
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	6 748	11 021
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	-	11 021
iné uisťovacie audítorské služby	6 748	-
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>		
Opravy a udržiavanie	38 965	40 347
Upratovacie služby	18 109	18 335
Stráženie objektu	39 040	37 757
Property management	31 938	31 938
Marketing	20 504	22 801
Asset management	41 418	42 888
Právne služby	58 180	22 004
Vedenie účtovníctva	10 000	10 328
Ostatné služby	27 713	15 876
<i>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</i>		
Spotreba el. energie	86 279	90 022
Spotreba plynu	22 130	23 079
Vodné a stočné	52 829	58 641
<b>Finančné náklady, z toho:</b>		
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	325	637
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka - nerealizované	34	118
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>		
Úroky	100 735	266 796

## Dane z príjmov

Informácie o daniach z príjmov

a	2012			2013		
	Základ dane e	Daň f	Daň v % g	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-1 662 922		100,00 %	-1 856 467		100,00 %
teoretická daň		-315 955	19,00 %		-426 987	23,00 %
Daňovo neuznané náklady	1 953 355	371 137	0,00 %	2 037 468	468 618	0,00 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-21 053	-4 000	0,00 %	-118 702	-27 302	0,00 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	-269 380	-51 182	0,00 %	-62 299	-14 329	0,00 %
Zmena sadzby dane	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Spolu	0	0	19,00 %	0	0	23,00 %
<b>Splatná daň z príjmov</b>		<b>40</b>	<b>19,00 %</b>		<b>10</b>	<b>23,00 %</b>
Odložená daň z príjmov		-148 489	0,00 %		-405 658	0,00 %
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>-148 449</b>	<b>19,00 %</b>		<b>-405 648</b>	<b>23,00 %</b>

## Údaje o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov

Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov: členom orgánov nebolo poskytnuté žiadne plnenie ani iné výhody.

## 16. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami:

Vybrané pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami sú uvedené v bode 11 Bankové úvery.

Spoločnosť je súčasťou skupiny Českej sporiteľne, a.s.

K 31. 12. 2012 bola pôžička od materskej spoločnosti Czech & Slovak Property Fund B.V. kapitalizovaná (bod 8).

## 17. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Prehľad o peňažných tokoch nebol spracovaný nakoľko spoločnosť nemá zo zákona povinnosť tento výkaz zostavovať.

**18. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**

Dňa 13.3.2014 jediný spoločník spoločnosti rozhodol o zvýšení základného imania spoločnosti o 0,26 EUR na sumu 514 506 EUR a o súvisiacich zmenách v Zakladateľskej listine spoločnosti.

Dňa 29.4.2014 došlo k zápisu zmeny do Obchodného registra v adrese jediného spoločníka na adresu Czech and Slovak Property Fund B.V., Prins Bernhardplein 200, Amsterdam 1097JB, Holandské kráľovstvo

Dňa 14.5.2014 jediný spoločník spoločnosti rozhodol o odvolaní konateľov spoločnosti Mgr. Kataríny Lindbergh a Ing. Pavla Baláka a o vymenovaní do funkcie konateľa spoločnosti JUDr. Martin Bezák, PhD. a Mgr. Milan Sejna

Na základe Zmluvy o prevode obchodného podielu zo dňa 15.5.2014 došlo k prevodu 100% obchodného podielu v spoločnosti na nového jediného spoločníka, spoločnosť J-A Slovensko s.r.o., Klincová 15, Bratislava 821 08.