

Pribinova 25, s.r.o.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2013

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Pribinova 25, s.r.o. ZA ROK 2013:

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI	3
HISTÓRIA SPOLOČNOSTI	3
ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI	3
ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ	3
VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA	4
UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA	5
INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII NA ROK 2014	6
NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	6
NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY	6
NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU	6
ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI	6
ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ	6

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 účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2013

Správa o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou podľa § 23 ods. 5 zákona č. 540/2007 Z.z. o audítoroch, audite a dohláde nad výkonom auditu (dodatok k správe audítora)

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	Pribinova 25, s.r.o.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 Bratislava 811 02
IČO:	35 945 320
Deň zápisu:	13. júla 2005
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie:	6 639 EUR

(ďalej len „spoločnosť“)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 10. júna 2005 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 13. júla 2005 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 36809/B. Spoločnosť bola založená za účelom odkúpenia budovy Presscentra v Bratislave a jeho rekonštrukcie.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je poskytovanie služieb v oblasti prenájmu nehnuteľností, obstarávanie služieb spojených so správou a prenájomom nehnuteľnosti, prevádzkovanie garáží, alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá, ak slúžia na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti ako aj sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností.

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNÝCH, 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, pričom podpisovanie sa vykoná tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcii pripojí podpisujúci svoj podpis.

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 bola založená v júni 2005 za účelom odkúpenia budovy Presscentra v Bratislave a jeho rekonštrukcie. V rokoch 2005 a 2006 prebehla rozsiahla rekonštrukcia a modernizácia budovy, pričom sa zmenil aj jej vonkajší vzhľad. Zrekonštruovaný objekt dostal názov Tower 115 a so svojimi 28 podlažiami sa stal najvyššou budovou v Bratislave. V dolnej časti budovy sú vytvorené priestory pre obchod, služby a relax, ostatné podlažia slúžia ako kancelárske priestory s vysokým štandardom. Pre svojich nájomcov poskytuje budova 39 619 m² úžitkovej plochy. Hlavnou aktivitou spoločnosti po rekonštrukcii je prenájom administratívnych a obchodných priestorov v budove Tower 115.

Spoločnosť v roku 2013 naďalej poskytovala prenájom administratívnych a obchodných priestorov v budove Tower 115 o rozlohe 33 919 m² a skladových priestorov o rozlohe 902 m² tretím stranám. Ku koncu roka bola obsadenosť budovy 88%, pričom zostávalo nevyužitých cca 4 274 m². Ročné výnosy z nájomného predstavovali v roku 2013 hodnotu 5 230 563 EUR.

Dňa 1. augusta 2012 podpísala spoločnosť Pribinova 25, s.r.o. kúpnu zmluvu na kúpu parkovacieho objektu Parking House od spoločnosti Wayden, s.r.o.

Významné zmeny v úveroch a záväzkoch Spoločnosti

V roku 2013 došlo k refinancovaniu seniorného úveru. Nový investičný úver vo výške 44 miliónov eur poskytol syndikát bánk ČSOB a VÚB. Pôžičku od J&T Banky odkúpila v auguste 2012 materská spoločnosť Continental Investment Holding.

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.

Doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Na základe rozhodnutia valného zhromaždenia bol účtovný zisk za rok 2012 vo výške 1 171 857 EUR v plnej výške prevedený na účet Nerozdelený zisk minulých rokov.

V roku 2013 vykázala spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 702 783 EUR. Príjem z prenájmu nehnuteľností dosiahol výšku 5 230 563 EUR, pričom v roku 2012 to bolo 5 178 941 EUR. Príčinou poklesu vykázaneho zisku boli predovšetkým zvýšené finančné náklady spoločnosti.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2013	2012	2011
Aktíva celkom	55 481 823	55 867 100	49 488 002
Neobežný majetok	50 778 661	51 649 188	43 446 431
Obežný majetok	4 151 812	3 633 105	5 470 043
Časové rozlíšenie	551 350	584 807	571 528
Pasíva celkom	55 481 823	55 867 100	49 488 002
Základné imanie	6 639	6 639	6 639
Kapitálové fondy	- 87 288	0	0
Fondy zo zisku	664	664	664
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	702 783	1 171 857	1 969 666
Výsledok hospodárenia minulých rokov	1 171 857	0	-1 280 276
Závazky	53 489 291	54 687 580	48 786 434
Časové rozlíšenie	197 877	360	4 875

Ukazovatele finančnej situácie

	2013	2012	2011
Celková zadlženosť	96,41%	97,89%	98,58%
Dlhodobá zadlženosť	91,15%	17,39%	3,28%
Okamžitá likvidita	0,94	0,04	0,05
Bežná likvidita	1,18	0,05	0,08
Celková likvidita	1,18	0,05	0,08

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	5,19%	5,75%	7,95%
Rentabilita tržieb	9,82%	16,58%	29,25%
Rentabilita základného imania	10 586%	17 651%	29 668%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	39,16%	99,38%	282,71%

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

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. Spoločnosť plánuje 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 ROZDELENIE ZISKU

Spoločnosť dosiahla v roku 2013 zisk z hospodárenia v celkovej výške 702 783 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2014.

Návrh štatutárneho orgánu na rozdelenie zisku za rok 2013 je prevod na nerozdelený zisk minulých rokov v plnej výške. Povinný prídel do zákonného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v spoločenskej zmluve.

ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

Dňa 9. decembra 2011 kúpila spoločnosť Continental Investment Holding 100% podiel v Pribinova 25, s.r.o. a stala sa jej jediným spoločníkom.


Vlastnícka štruktúra bola k 31. decembru 2013 nasledovná:

	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
Continental Investment Holding Rue de Beggen 196, Luxemburg L-1220	6 639	100	100
Spolu	6 639	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

V Bratislave dňa 1. júla 2014


.....
Ing. Miroslav Straka
konateľ
Pribinova 25, 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 Pribinova 25, s.r.o.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Pribinova 25, 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 účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so slovenským zákonom 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 významných 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.

6. mája 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 2 0 2 2 0 3 8 1 5 0	Účtovná závierka X riadna	Účtovná závierka X zostavená	Mesiac Rok od 0 1 2 0 1 3
IČO 3 5 9 4 5 3 2 0	mimoriadna	schválená	do 1 2 2 0 1 3
SK NACE 6 8 . 2 0 . 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

P r i b i n o v a 2 5 , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica D V O Ŕ Á K O V O N Á B R E Ź I E	Číslo 1 0
PSČ 8 1 1 0 2	Obec B R A T I S L A V A
Číslo telefónu 0 /	Číslo faxu 0 /
E-mailová adresa	

Zostavená dňa: 1 7 . 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:
Schválená dňa: . . 2 0			

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	015			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	016			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	017	3 9 8 3	3 9 8 3	3 9 8 3
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	018			
8.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok (052) - 095A	019			
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	Netto
8.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - 095A	029			
B.	Obežný majetok r. 031 + r. 038 + r. 046 + r. 055	030	4 6 6 6 2 0 3 5 1 4 3 9 1	4 1 5 1 8 1 2	3 6 3 3 1 0 5
B.I.	Zásoby súčet (r. 032 až r. 037)	031			
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			
4.	Zvieratá (124) - 195	035			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	036			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - 391A	037			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 039 až r. 045)	038	7 0 8 9 4 1	7 0 8 9 4 1	1 2 4 4 3 5 5
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	039			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	040			
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	041			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	042			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	úctovné obdobie
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - 391A	043				
6.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	044				
7.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	045	7 0 8 9 4 1	7 0 8 9 4 1	1 2 4 4 3 5 5	
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 047 až r. 054)	046	1 2 1 5 2 3 3	7 0 0 8 4 2	4 3 0 5 7 2	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	047	1 0 7 0 8 6 8	5 5 6 4 7 7	3 5 8 4 1 2	
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 3 5 0 4	3 3 5 0 4	6 6 1 0 1	
8.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	054	1 1 0 8 6 1	1 1 0 8 6 1	6 0 5 9	
B.IV.	Finančné účty súčet (r. 056 až r. 060)	055	2 7 4 2 0 2 9	2 7 4 2 0 2 9	1 9 5 8 1 7 8	
B.IV.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	056	4 3 7	4 3 7	9 3 9	



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		
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261)	057	2 7 4 1 5 9 2	2 7 4 1 5 9 2	1 9 5 7 2 3 9	
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	5 5 1 3 5 0	5 5 1 3 5 0	5 8 4 8 0 7	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	062				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	063	2 7 1 2	2 7 1 2	5 5 2	
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	064				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	065	5 4 8 6 3 8	5 4 8 6 3 8	5 8 4 2 5 5	

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



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
2.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (-/252)	070		
3.	Zmena základného imania +/- 419	071		
4.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	072		
A.II.	Kapitálové fondy súčet (r. 074 až 079)	073	- 8 7 2 8 8	
A.II.1.	Emisné ážio (412)	074		
2.	Ostatné kapitálové fondy (413)	075		
3.	Zákonný rezervný fond (Nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov (417, 418)	076		
4.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	077	- 8 7 2 8 8	
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	6 6 4	6 6 4
A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)	081	6 6 4	6 6 4
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 7 1 8 5 7	
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	085	1 1 7 1 8 5 7	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	086		
A.V.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 001 - (r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 088 + r. 121)	087	7 0 2 7 8 3	1 1 7 1 8 5 7
B.	Záväzky r. 89 + r. 94 + r. 106 + r. 117 + r. 118	088	5 3 4 8 9 2 9 1	5 4 6 8 7 5 8 0
B.I.	Rezervy súčet (r. 090 až r. 093)	089		
B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé (451A)	090		
2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A)	091		
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	1 0 5 3 5 8 2 1	9 7 1 2 9 0 7
B.II.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (321A, 479A)	095	1 4 7 9 1	1 5 9 7 5
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	9 4 3 2 6 6 5	8 3 1 3 9 7 9
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	4 5 4 3 2 4	4 6 1 7 3 4
11.	Odložený daňový záväzok (481A)	105	6 3 4 0 4 1	9 2 1 2 1 9
B.III.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 107 až r. 116)	106	9 0 2 4 7 0	2 6 1 6 3 2 5
B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	107	7 7 4 7 8 6	7 3 7 1 4 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	108		
3.	Nevyfakturované dodávky (326, 476A)	109	2 5 3 8 2	6 2 4 1 4
4.	Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (361A, 471A)	110		1 1 1 3 9 3 3
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		6 8 9 3 9 0
7.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	113	8 6 2	7 8 9
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336, 479A)	114	5 1 1	4 6 7
9.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	115	2 0 2	1 8 5
10.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	116	1 0 0 7 2 7	1 2 0 0 0
B.IV.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	117		
B.V.	Bankové úvery r. 119 + r. 120	118	4 2 0 5 1 0 0 0	4 2 3 5 8 3 4 8
B.V.1.	Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA)	119	4 0 0 3 4 0 0 0	
2.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	120	2 0 1 7 0 0 0	4 2 3 5 8 3 4 8
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 122 až r. 125)	121	1 9 7 8 7 7	3 6 0
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	1 9 7 8 7 7	3 6 0

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 Ā B Ć D Ę 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 zvierka	Účtovná zvierka	Mesiac	Rok
2 0 2 2 0 3 8 1 5 0	X riadna	X zostavená	od 0 1	2 0 1 3
IČO	mimoriadna	schválená	do 1 2	2 0 1 3
3 5 9 4 5 3 2 0		(vyznačí sa x)	od 0 1	2 0 1 2
SK NACE			do 1 2	2 0 1 2
6 8 . 2 0 . 0				

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P r i b i n o v a 2 5 , 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 /

0 /

E-mailová adresa

Zostavený dňa: 1 7 . 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



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	01		
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 505A, 507)	02		
+	Obchodná marža r. 01 - r. 02	03		
II.	Výroba r. 05 + r. 06 + r. 07	04	7 1 5 7 3 3 7	7 0 6 6 3 4 1
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	05	7 1 5 7 3 3 7	7 0 6 6 3 4 1
2.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06		
3.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
B.	Výrobná spotreba r. 09 + r. 10	08	2 4 4 9 1 4 1	2 4 4 6 3 2 5
B.1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A)	09	1 0 3 1 0 4 8	1 0 7 5 9 8 9
2.	Služby (účtová skupina 51)	10	1 4 1 8 0 9 3	1 3 7 0 3 3 6
+	Pridaná hodnota r. 03 + r. 04 - r. 08	11	4 7 0 8 1 9 6	4 6 2 0 0 1 6
C.	Osobné náklady súčet (r. 13 až 16)	12	1 5 7 4	1 4 4 1
C.1.	Mzdové náklady (521, 522)	13		
2.	Odmeny členom orgánov spoločností a družstva (523)	14	1 1 9 5	1 0 9 4
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	15	3 7 9	3 4 7
4.	Sociálne náklady (527, 528)	16		
D.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	17	9 1 5 3 9	8 6 0 7 5
E.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553)	18	1 1 3 0 6 1 4	1 1 1 9 3 0 8
III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu (641, 642)	19		
F.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	20		
G.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam (+/-547)	21	1 5 2 7 2	- 5 4 1 6
IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	22	5 1 2 9 5 8	6 1 1 3 9 7
H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	23	4 2 0 7 8 9	5 6 4 8 7 8
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 5 6 1 3 6 6	3 4 6 5 1 2 7
VI.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	27		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
J.	Predané cenné papiere a podiely (561)	28		
VII.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku r. 30 + r. 31 + r. 32	29		
VII.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke a v spoločnosti s podstatným vplyvom (665A)	30		
2.	Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov a podielov (665A)	31		
3.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku (665A)	32		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)	33		
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	34		
IX.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	35		
L.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	36	9 6 4 6 0	
M.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku +/- 565	37		
X.	Výnosové úroky (662)	38	1 9 3	1 2 8 1 1
N.	Nákladové úroky (562)	39	2 1 7 5 5 3 7	2 0 4 3 2 4 6
XI.	Kurzové zisky (663)	40		1
O.	Kurzové straty (563)	41	9 0	3
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	42	1 0 4 8 0 2	4 7 9 2
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	43	4 4 3 2 1 9	6 8 2 5 6
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 6 1 0 3 1 1	- 2 0 9 3 9 0 1
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením r. 26 + r. 46	47	9 5 1 0 5 5	1 3 7 1 2 2 6
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti r. 49 + r. 50	48	2 4 8 2 7 2	1 9 9 3 6 9
S.1.	- splatná (591, 595)	49	3 7	2 1 0
2.	- odložená (+/- 592)	50	2 4 8 2 3 5	1 9 9 1 5 9
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení r. 47 - r. 48	51	7 0 2 7 8 3	1 1 7 1 8 5 7
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		

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 2 0 3 8 1 5 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
U.	Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti r. 56 + r. 57	55		
U.1.	- splatná (593)	56		
2.	- odložená (+/- 594)	57		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení r. 54 - r. 55	58		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) [r. 47 + r. 54]	59	9 5 1 0 5 5	1 3 7 1 2 2 6
V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) [r. 51 + r. 58 - r. 60]	61	7 0 2 7 8 3	1 1 7 1 8 5 7

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

P r i b i n o v a 2 5 , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

D V O Ř Á K O V O N Á B R E Ž I E

Číslo

1 0

PSČ

Obec

9 1 1 0 2 B R A T I S L A V A

Číslo telefónu

0 /

Číslo faxu

0 /

E-mailová adresa

Zostavené dňa: 1 7 . 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 Pribinova 25, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 10. júna 2005 a do obchodného registra bola zapísaná 13. júla 2005 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 36809/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- sprostredkovateľská činnosť,
- prevádzkovanie parkoviska a garáží,
- obstarávanie služieb spojených so správou a prenájmom nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

3. Počet zamestnancov

Spoločnosť v bežnom ani v bezprostredne 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 6. novembra 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 14. novembra 2013. Súvaha a výkaz ziskov a strát za predchádzajúce účtovné obdobie boli zverejnené v Obchodnom vestníku 27. novembra 2013.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 6. novembra 2013 schválilo 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).

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, poisťné 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.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci v ktorom sa dlhodobý majetok uvedie do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 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 %
Oceniteľné práva (licencia)	8	lineárna	12,5

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom 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. 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 %
Stavby	50	lineárna	2
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 12	zrýchlená*	8,3 – 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

(c) 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.

(d) Peňažné prostriedky a ceniny

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

(e) 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.

(f) 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.

(g) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

(h) Odložené dane

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

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

(i) 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.

(j) Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(k) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(l) 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.

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.

(m) 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 mesačne alebo štvrťročne 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 štvrťročne vystavených faktúr podľa fakturačných podmienok dohodnutých s klientom v nájomnej zmluve.

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 nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012 je uvedený v tabuľkách na stranách 5 až 8.

Na stavbu TOWER 115, parkovací dom a pozemok bolo zriadené záložné právo na zabezpečenie úveru v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.

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	50 519 913
Dlhodobý hmotný majetok, s ktorým má spoločnosť obmedzené právo nakladať	0

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou, vandalmi a živelnou pohromou až do výšky 66 904 700 EUR (2012: 61 700 000 EUR).

Na dlhodobý nehmotný majetok nie je zriadené záložné právo a Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať s dlhodobým nehmotným majetkom.

Bežné účtovné obdobie (2013)																		
Dlhodobý nehmotný majetok	a	Aktivované náklady na vývoj	b	Softvér	c	Oceniteľné práva	d	Goodwill	e	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	f	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	g	Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	h	Spolu	i	
Prvotné ocenenie																		
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	124 358	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	124 358	0	
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	124 358	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	124 358	0	
Oprávky																		
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	23 790	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 790	0	
Prírastky	0	0	7 320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 320	0	
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	31 110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31 110	0	
Opravné položky																		
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Presuny	0	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0	
Zostatková hodnota																		
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	100 568	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100 568	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	93 248	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93 248	0	

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2012)									
Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	Spolu	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	124 358	0	0	0	0	124 358	
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	124 358	0	0	0	0	124 358	
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	16 470	0	0	0	0	16 470	
Prírastky	0	0	7 320	0	0	0	0	7 320	
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	23 790	0	0	0	0	23 790	
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	107 888	0	0	0	0	107 888	
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	100 568	0	0	0	0	100 568	

Bežné účtovné obdobie (2013)																		
Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky			Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných 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							
Prvotné ocenenie																		
Stav na začiatku účtovného obdobia	4 835 491	58 495 872	884 070	0	0	0	0	0	0	0	3 983	0	0	0	0	0	64 219 416	
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	260 087	0	0	0	260 087		
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Presuny	0	260 087	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-260 087	0	0	0	0		
Stav na konci účtovného obdobia	4 835 491	58 755 959	884 070	0	0	0	0	0	0	0	3 983	0	0	0	0	64 479 503		
Oprávky																		
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	11 837 836	832 960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 670 796		
Prírastky	0	1 074 142	49 152	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 123 294		
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Stav na konci účtovného obdobia	0	12 911 978	882 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13 794 090		
Opravné položky																		
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Presuny	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0		
Zostatková hodnota																		
Stav na začiatku účtovného obdobia	4 835 491	46 658 036	51 110	0	0	0	0	0	0	0	3 983	0	0	0	0	51 548 620		
Stav na konci účtovného obdobia	4 835 491	45 843 981	1 958	0	0	0	0	0	0	0	3 983	0	0	0	0	50 685 413		

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2012)										
Dlhodobý hmotný majetok	Samostatné				Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu	
	Pozemky	Stavby	hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov					Stavby	h
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	
Prvotné ocenenie										
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 735 067	52 227 550	881 953	0	0	3 983	48 797	0	54 897 350	
Prírastky	0	0	0	0	0	0	9 601 965	0	9 601 965	
Úbytky	0	0	0	0	0	0	279 899	0	279 899	
Presuny	3 100 424	6 268 322	2 117	0	0	0	-9 370 863	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	4 835 491	58 495 872	884 070	0	0	3 983	0	0	64 219 416	
Oprávky										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	10 822 843	735 964	0	0	0	0	0	11 558 807	
Prírastky	0	1 014 993	96 996	0	0	0	0	0	1 111 989	
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	11 837 836	832 960	0	0	0	0	0	12 670 796	
Opravné položky										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zostatková hodnota										
Stav na začiatku účtovného obdobia	1 735 067	41 404 707	145 989	0	0	3 983	48 797	0	43 338 543	
Stav na konci účtovného obdobia	4 835 491	46 658 036	51 110	0	0	3 983	0	0	51 548 620	

2. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)					Stav opravnej položky k 31.12.2013
	Stav opravnej položky k 1.1.2013	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	
a	b	c	d	e	f	
Pohľadávky z obchodného styku	499 119	15 958	686	0	514 391	
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0	0	0	
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0	0	0	
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0	
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0	
Pohľadávky spolu	499 119	15 958	686	0	514 391	

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	35 986	1 034 882	1 070 868
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	33 504	0	33 504
Iné pohľadávky	110 861	0	110 861
Krátkodobé pohľadávky spolu	180 351	1 034 882	1 215 233

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	46 145	811 386	857 531
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	66 101	0	66 101
Iné pohľadávky	6 059		6 059
Krátkodobé pohľadávky spolu	118 305	811 386	929 691

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 E.3.

Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať s vyššie uvedenými pohľadávkami.

Na zabezpečenie úveru bolo zriadené záložné právo na pohľadávky (existujúce aj budúce) v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Výška pohľadávok, na ktoré bolo zriadené záložné právo je 667 338 EUR (netto hodnota k 31. decembru 2013).

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 záložného práva	Hodnota pohľadávky
a		
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	667 338

3. Finančné účty

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

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Pokladnica, ceniny	437	939
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	2 741 592	1 957 239
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	2 742 029	1 958 178

4. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Náklady budúcich období dlhodobé:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé:	2 712	552
Príjmy budúcich období dlhodobé:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	548 638	584 255
Výnosy z refakturácie	548 638	584 255
Spolu	551 350	584 807

Výnosy z refakturácie predstavujú náklady na energie v rámci prenajímanej budovy, ktoré v budúcom období bude Spoločnosť ďalej fakturovať nájomníkom.

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

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti L.

2. 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	9 901 780	8 791 688
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	9 432 665	8 313 979
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	469 115	477 709
Krátkodobé záväzky spolu	902 470	2 616 325
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	765 264	2 563 028
Záväzky po lehote splatnosti	137 206	53 297

Súčasťou vekovej štruktúry záväzkov nie je odložený daňový záväzok (účet 481). Informácie o odloženej dani sú uvedené v časti E.3.

Záväzky vo výške 9 432 665 EUR predstavujú záväzok z titulu prijatia úročených pôžičiek od materskej spoločnosti.

Na zabezpečenie pôžičiek prijatých od materskej spoločnosti nebolo zriadené žiadne záložné právo.

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 prijatých 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						
pôžička	EUR	8	2020	6 794 966	6 794 966	6 294 966
pôžička	EUR	8	2020	2 019 013	2 019 013	2 397 397
Dlhodobé pôžičky spolu				8 813 979	8 813 979	8 692 363
Spolu				8 813 979	8 813 979	8 692 363

3. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku 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	2 882 004	4 005 298
– zdaniteľné	-47 896 657	-47 643 890
	50 778 661	51 649 188
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:		
– odpočítateľné	0	0
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-3 222 461	-5 410 238
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	23
Odložená daňová pohľadávka	-708 941	-1 244 355
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaučtovaná ako náklad	535 413	-250 225
Zaučtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	634 041	921 219
Zmena odloženého daňového záväzku	-287 178	-51 065
Zaučtovaná ako náklad	-287 178	-51 065
Zaučtovaná do vlastného imania		0
Iné	0	0

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

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						
		3 M EURIBOR+				
Bankový úver	EUR	3,25%	2015 – 2017	40 034 000	40 034 000	0
				40 034 000	40 034 000	0
Krátkodobé bankové úvery						
		3 M EURIBOR+				
Bankový úver	EUR	3,25%	štvrtročne	2 017 000	2 017 000	0
Bankový úver	EUR	4,01%	25.2.2013	0	0	42 358 348
				2 017 000	2 017 000	42 358 348
Spolu				42 051 000	42 051 000	42 358 348

Pôvodný úver od Berlin-Hannoversche Hypothekenbank vo výške 42 358 348 EUR (výška istiny a nezaplatených úrokov k 31. decembru 2012) bol refinancovaný úverom od Všeobecnej úverovej banky, a.s. a Československej obchodnej banky, a.s. v pôvodnej výške 44 000 000 EUR (čerpaná istina).

Úroky k úveru za bežné účtovné obdobie vo výške 1 495 384 EUR boli k 31. decembru 2013 splatené.

Úroková sadzba sa stanovuje na úrokové obdobie v dĺžke 3 mesiacov odo dňa podpisu zmluvy o úvere. Pre obdobie od 1. januára 2013 do 31. marca 2013 bola úroková sadzba stanovená vo výške 3,44% p.a., pre 3 mesačné úrokové obdobie od 31. marca 2013 do 30. júna 2013 bola úroková sadzba stanovená vo výške 3,46% p.a., pre 3 mesačné úrokové obdobie od 30. júna 2013 do 30. septembra 2013 bola úroková sadzba stanovená vo výške 3,47% p.a. a pre 3 mesačné úrokové obdobie od 30. septembra 2013 do 31. decembra 2013 bola úroková sadzba stanovená vo výške 3,47%.

Na zabezpečenie tohto úveru bolo v prospech banky zriadené záložné právo na nehnuteľnosť vo vlastníctve spoločnosti (budova Tower 115, parkovací dom a pozemok); účtovná zostatková hodnota tejto nehnuteľnosti k 31. decembru 2013 je 50 519 913 EUR. Spoločnosť za tento úver ručí aj pohľadávkami (existujúcimi i budúcimi), ktorých účtovná hodnota netto je k 31. decembru 2013 vo výške 667 338 EUR; na tieto pohľadávky je zriadené záložné právo. Na zabezpečenie tohto úveru bolo zriadené aj záložné právo na obchodný podiel jediného spoločníka.

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Výdavky budúcich období krátkodobé:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	197 877	360
Príjmy z refakturácie	197 877	0
Ostatné	0	360
Spolu	<u>197 877</u>	<u>360</u>

6. Deriváty

Spoločnosť má so Všeobecnou úverovou bankou, a.s. uzatvorený amortizovaný úrokový swap (pay fix) s nominálnou hodnotou 17 018 000 EUR (k 31. decembru 2013) s trvaním do roku 2015; a s Československou obchodnou bankou, a.s. amortizovaný úrokový swap (pay fix) s nominálnou hodnotou 16 820 400 EUR (k 31. decembru 2013) s trvaním do roku 2015. Swapy boli uzatvorené na neverejnom trhu a ich reálna hodnota k 31. decembru 2013 je mínus 87 288 EUR. Spoločnosť neúčtovala o odloženej dani z precenenia nakoľko jej výšku nepovažuje za významnú k 31. decembru 2013. Spoločnosť vykazuje úrokové swapy medzi derivátmi určenými na obchodovanie na neverejnom trhu.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie:

Názov položky	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	pohl'adávkou	záväzku	
a	b	c	d
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	87 288	
Úrokový swap (VÚB)	0	43 950	0,55%
Úrokový swap (ČSOB)	0	43 338	0,53%

Názov položky	k 31.12.2013		k 31.12.2012	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
a	výsledok hospodárenia	vlastné imanie	výsledok hospodárenia	vlastné imanie
	b	c	d	e
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	87 288	0	0
Úrokový swap (VÚB)	0	43 950	0	0
Úrokový swap (ČSOB)	0	43 338	0	0

F. 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	Prenájom nehnuteľnosti		Správcovská odmena		Výnosy z refakturácie		Spolu	
	2013 b	2012 c	2013 d	2012 e	2013 f	2012 g	2013	2012
Slovenská republika	5 230 563	5 178 941	828 502	770 706	1 098 272	1 116 694	7 157 337	7 066 341
Spolu	<u>5 230 563</u>	<u>5 178 941</u>	<u>828 502</u>	<u>770 706</u>	<u>1 098 272</u>	<u>1 116 694</u>	<u>7 157 337</u>	<u>7 066 341</u>

2. Výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Prehľad o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2013	2012
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	512 958	611 397
Predaj dlhodobého hmotného majetku	0	0
Zmluvné pokuty a penále	49 443	2 324
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	0
Výnosy z refakturácie	363 511	495 851
Iné	100 004	113 222
Finančné výnosy, z toho:	104 995	17 603
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>0</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>104 995</i>	<i>17 603</i>
Výnosové úroky	193	12 811
Ostatné finančné výnosy	104 802	4 792
Mimoriadne výnosy	0	0

3. Čistý obrat

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

	2013	2012
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	7 157 337	7 066 341
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	617 953	629 001
Čistý obrat spolu	<u>7 775 290</u>	<u>7 695 342</u>

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:

	2013	2012
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	1 418 093	1 370 336
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>38 793</i>	<i>25 183</i>
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	3 000	3 000
Iné uisťovacie audítorské služby	0	0
Súvisiace audítorské služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Náklady na overenie reportovacích balíkov	35 793	22 183
 <i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	 <i>1 379 300</i>	 <i>1 345 153</i>
Opravy a udržiavanie majetku	205 275	290 997
Náklady na reprezentáciu	0	0
Nájomné	8 472	16 541
Poštovné, prepravné, DHL	919	808
Reklama a marketing	1 022	689
Prenájom majetku (+ služby spojené s prenájmom)	334 765	334 383
Poradenské služby (právne, účtovné, daňové)	382 378	210 218
Správa nehnuteľností	312 390	297 068
Sprostredkovateľské provízie	75 288	143 567
Ostatné služby	58 791	50 882
 Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	 2 689 262	 2 840 834
Spotreba materiálu	59 319	36 849
Spotreba energií	971 729	1 039 140
Dane a poplatky	91 539	86 075
Pokuty a penále	0	269
Opravná položka k pohľadávkam	15 272	-5 416
Odpisy majetku	1 130 614	1 119 308
Refakturácia	363 511	495 851
Iné	57 278	68 758
 Finančné náklady, z toho:	 2 715 306	 2 111 505
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>90</i>	<i>3</i>
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	90	3
 <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	 <i>2 715 216</i>	 <i>2 111 502</i>
Nákladové úroky	2 175 537	2 043 246
Bankové poplatky	443 219	68 256
Náklady na derivátové operácie*)	96 460	0
 Mimoriadne náklady	 0	 0

*) Náklady na derivátové operácie predstavujú náklady súvisiace s úrokovými swapmi (platby rozdielu medzi dohodnutou fixnou a variabilnou úrokovou sadzbou). Náklady na derivátové operácie nezahŕňajú zmeny reálnych hodnôt úrokových swapov nakoľko tieto sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

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:	951 055		100,00 %	1 371 226		100,00 %
teoretická daň		218 743	23,00 %		260 533	19,00 %
Daňovo neuznané náklady	1 220 069	280 616	29,51 %	1 112 021	211 284	15,41 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-3 430	-789	-0,08 %	-19 375	-3 681	-0,27 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	-2 167 694	-498 570	-52,42 %	-2 463 872	-468 136	-34,14 %
Zmena sadzby dane	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Spolu	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Splatná daň z príjmov		37	0,00 %		210	0,00 %
Odložená daň z príjmov		248 235	26,10 %		199 159	14,52 %
Celková daň z príjmov		248 272	26,10 %		199 369	14,52 %

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2013	2012
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad (-) alebo výnos (+) vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	-32 225	-216 410
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad (-) alebo výnos (+) vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	28 820	160 213
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	1 244 355
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	0	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 prenája priestory v administratívnej budove Tower 115 o rozlohe 33 827 m² a Parkovací dom s počtom 758 parkovacích miest tretím stranám. Ročné výnosy z nájomného boli v roku 2013 vo výške 5 230 563 EUR (2012: 5 178 941 EUR). Nájomné zmluvy sú uzatvorené na 6 rokov. Prenajaté nehnuteľnosti Spoločnosť vykazuje v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok.

2. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme parkovacie miesta. Nájomná zmluva je uzatvorená do roku 2031. Ročné náklady na nájomné sú približne 18 323 EUR.

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Spoločnosť ručí za bankový úver nehnuteľnosťami (budova Tower 115, parkovací dom a pozemok) do výšky nesplatenej časti úveru 42 051 000 EUR; zostatková cena založených nehnuteľností k 31. decembru 2013 je 50 519 913 EUR. Spoločnosť za tento bankový úver ručí aj pohľadávkami, ktorých hodnota k 31. decembru 2013 je 667 338 EUR; na tieto pohľadávky je zriadené záložné právo.

Prehľad podmienených záväzkov za bežné účtovné obdobie:

Druh podmieneného záväzku	31.12.2013	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí	0	0
Z poskytnutých záruk	0	0
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	0	0
Zo zmluvy o podriadenom záväzku	0	0
Z ručenia	51 187 251	0
Iné podmienené záväzky	0	0

Prehľad podmienených záväzkov za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie:

Druh podmieneného záväzku	31.12.2012	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí	0	0
Z poskytnutých záruk	0	0
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	0	0
Zo zmluvy o podriadenom záväzku	0	0
Z ručenia	44 183 923	0
Iné podmienené záväzky	0	0

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

K. 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 výsledok hospodárenia Spoločnosti, prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2013.

L. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

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

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie (2013)				
	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2013				31.12.2013
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohl'adávkami za upísané vlastné imanie	0	0	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	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	87 288	0	-87 288
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	664	0	0	0	664
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	1 171 857	1 171 857
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 171 857	702 783	0	-1 171 857	702 783
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	1 179 160	702 783	87 288	0	1 794 655

V položke oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov je vykázané precenenie úrokových derivátov na reálnu hodnotu. Bližšie informácie o derivátoch sú opísané v časti E.6.

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

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2012)				
	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2012				31.12.2012
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
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	0	0	0	0	0
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	664	0	0	0	664
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	-1 280 276	0	0	1 280 276	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 969 666	1 171 857	689 390	-1 280 276	1 171 858
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	696 693	1 171 857	689 390	0	1 179 160

V roku 2012 boli deklarované dividendy materskej spoločnosti rozhodnutím valného zhromaždenia Spoločnosti zo dňa 9. novembra 2012 vo výške 689 390 EUR z výsledku hospodárenia za predchádzajúce účtovné obdobie. Dividendy boli vyplatené akcionárom v deklarovanej výške v roku 2013.

Účtovný zisk za rok 2012 bol rozdelený takto:

	2012
Účtovný zisk	1 171 857
Rozdelenie účtovného zisku	2013
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Uhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	1 171 857
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Iné	0
Spolu	1 171 857

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2013 vo výške 702 783 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je prevod na nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 702 783 EUR. Povinný prídel do zákonného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v spoločenskej zmluve.

M. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2013

	2013	2012
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	4 301 647	13 230 226
Zaplatené úroky	-2 300 068	-1 704 480
Platby súvisiace s derivátmi (úrokový swap)	-83 022	0
Prijaté úroky	193	17 393
Zaplatená daň z príjmov	-37	-210
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	1 918 713	11 542 929
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 918 713	11 542 929
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-260 087	-9 322 065
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-260 087	-9 322 065
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Vyplatené dividendy	-689 391	0
Príjmy z úverov	44 500 000	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	-44 685 384	-2 826 645
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-874 775	-2 826 645
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	783 851	-605 781
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 958 178	2 563 959
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 742 029	1 958 178

	2013	2012
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	951 055	1 371 227
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 130 614	1 119 308
Opravná položka k pohľadávkam	15 272	-5 416
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nákladové úroky	2 175 537	2 043 246
Náklady na derivátové operácie	96 460	0
Výnosové úroky	-193	-12 811
Rezervy	0	0
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a účtovnou hodnotou majetku	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	<u>4 368 745</u>	<u>4 515 554</u>
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-143 517	969 616
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	76 419	7 745 056
Peňažné toky z prevádzky	<u>4 301 647</u>	<u>13 230 226</u>

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu Peniaze na ceste, ktorý sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažných prostriedkov

Ekvivalentmi peňažných prostriedkov (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.



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, audite a dohľade nad výkonom auditu

Spoločníkovi a konateľovi spoločnosti Pribinova 25, s.r.o.:

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Pribinova 25, s.r.o. („spoločnosť“) k 31. decembru 2013, ktorá tvorí prílohu 2 výročnej správy. K účtovnej závierke sme 6. mája 2014 vydali správu nezávislého audítora v nasledovnom znení:

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľovi spoločnosti Pribinova 25, s.r.o.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Pribinova 25, s.r.o., 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 účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so slovenským zákonom 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 významných 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.

6. mája 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.

14. 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