

VÝROČNÁ SPRÁVA

2013

SIAG Fachmarktzentren, s. r. o.
Bratislava

Obsah

Základné údaje o spoločnosti	3
Profil spoločnosti	3
Ponuka služieb	4
Informácie o stave a predpokladanom vývoji spoločnosti	4
Správa audítora	5
Účtovná závierka	7

Základné údaje o spoločnosti

SIAG Fachmarktzentren, s.r.o. je spoločnosť zaoberajúca sa prenájomom nehnuteľností. Spoločnosť vlastní nehnuteľnosti, ktorých priestory prenájma viacerým nájomcom.

Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro., vložka č. 49262/B. Sídlo spoločnosti je Tomášikova 48, 832 52 Bratislava. Výška základného imania spoločnosti je 6 639 EUR. Spoločnosť v roku 2013 nemala vlastných zamestnancov.

Kontaktné údaje:

Telefón: (02) 4862 9911

Fax: (02) 4862 7222

office.sk@immorent.com

www.erstegroupimmorent.sk

Profil spoločnosti

SIAG Fachmarktzentren, s.r.o. bola založená 22. 11. 2007, jediným spoločníkom je:

CEE CZ Immobilien GmbH, Viedeň so 100 percentným podielom na základnom imaní a na hlasovacích právach.

SIAG Fachmarktzentren, s.r.o., ako aj jej materská spoločnosť CEE CZ Immobilien GmbH, patria do koncernu S IMMO AG, Friedrichstrasse 10, Viedeň.

Úlohou spoločnosti CEE CZ Immobilien GmbH v rámci koncernu je koordinácia obchodných aktivít dcérskych spoločností pôsobiacich mimo územia Rakúskej republiky. Svoje dlhoročné skúsenosti v oblasti prenájmu nehnuteľností, odovzdáva svojim dcérskym spoločnostiam, čím je zabezpečená vysoká kvalita poskytovaných služieb.

Ponuka služieb

SIAG Fachmarktzentren, s.r.o. je spoločnosť zaoberajúca sa prenájmom nehnuteľností. Spoločnosť vlastní nehnuteľnosti, ktorých priestory prenajíma viacerým nájomcom. Pre svojich klientov poskytuje obchodné, kancelárske a reprezentačné priestory. Doba trvania nájomných vzťahov sa pohybuje v rozpätí od 1 do 6 rokov.

Informácie o stave a predpokladanom vývoji spoločnosti

Podrobné informácie o stave spoločnosti v roku 2013 sú uvedené v priloženej účtovnej závierke.

Výsledok hospodárenia spoločnosti za rok 2013 bola strata vo výške 9 879 535 EUR. V porovnaní s minulým rokom ide o pokles o 10 454 947 EUR. Spoločnosť sa rozhodla previesť výsledok hospodárenia za rok 2013 na neuhradenú stratu minulých rokov.

Činnosť spoločnosti nemá priamy negatívny vplyv na životné prostredie, preto spoločnosť neočakáva žiadne zvýšené budúce investície, prípadne záväzky z tohto titulu.

Uvedené skutočnosti, ako aj predpokladané trendy budúceho vývoja smerujú naďalej k stabilnému vývoju. Spoločnosti nie sú známe žiadne riziká ani neistoty, ktoré by negatívnym spôsobom ovplyvnili výsledky a existenciu spoločnosti v budúcnosti.

Ďalšie informácie

V spoločnosti nenastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa, žiadne udalosti osobitného významu.

Spoločnosť nenadobúdala vlastné akcie, dočasné listy a obchodné podiely ako ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí a neeviduje žiadne náklady na výskum a vývoj.

Dodatok správy audítora**o overení súladu Výročnej správy s účtovnou závierkou
v zmysle zákona č. 540/2007 Z.z. § - u 23 odsek 5****Spoločníkovi a štatutárnemu orgánu spoločnosti SIAG Fachmarktzentren, s.r.o.**

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti SIAG Fachmarktzentren, s.r.o. k 31. decembru 2013, ku ktorej sme dňa 7. februára 2014 vydali správu audítora v nasledujúcom znení:

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**Spoločníkovi a štatutárnemu orgánu spoločnosti SIAG Fachmarktzentren, s.r.o.**

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti SIAG Fachmarktzentren, s.r.o. zostavenej k 31.12.2013 ktorá pozostáva zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve a osobitnými predpismi. Jeho zodpovednosť zahŕňa: návrh, implementáciu a zachovávanie internej kontroly relevantnej na prípravu a objektívnu prezentáciu účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, výber a uplatňovanie vhodných účtovných pravidiel a vytvorenie účtovných odhadov primeraných za daných okolností.

Zodpovednosť audítora

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

Súčasťou auditu je realizácia postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od rozhodnutia audítora vrátane posúdenia rizika významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri ohodnotení tohto rizika audítor zvažuje internú kontrolu relevantnú na zostavovanie a objektívnu prezentáciu účtovnej závierky, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však za účelom vyjadrenia názoru na účinnosť internej kontroly účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných pravidiel a primeranosti významných účtovných odhadov, ktoré uskutočnilo vedenie 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, priložená účtovná závierka vyjadruje objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti k 31.12.2013 a výsledok jej hospodárenia a peňažné toky za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve a osobitnými predpismi.

II. Overili sme taktiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán spoločnosti. Našou úlohou je vydať na základe overenia názor o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou. Informácie uvedené vo výročnej správe sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2013. Iné údaje a informácie ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie poskytuje primeraný podklad pre vyjadrenie názoru audítora.

Podľa nášho názoru uvedené účtovné informácie uvedené vo výročnej správe spoločnosti SIAG Fachmarktzentrum, s.r.o. poskytujú vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz o účtovnej závierke k 31.12.2013 a sú v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.



BMB Leitner Bratislava, s.r.o.
Zámocká 32, 811 01 Bratislava
Licencia SKAU č. 245

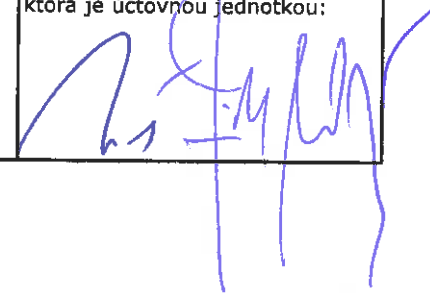
17. júna, 2014



Marián Novák
Zodpovedný audítor
Licencia SKAU č. 549

SÚVAHA

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

Daňové identifikačné číslo												Účtovná zvierka		Účtovná zvierka		Mesiac		Rok			
2 0 2 2 4 9 1 1 6 3												☒ riadna		☒ zostavená		Za		od 0 1		2 0 1 3	
IČO												☐ mimoriadna		☐ schválená		obdobie		do 1 2		2 0 1 3	
4 3 8 6 5 7 8 0												☐ priebežná		(vyznačí sa x)		bezprostredne		od 0 1		2 0 1 2	
SK NACE																predchádzajúce		do 1 2		2 0 1 2	
7 0 2 2 . 0																obdobie					
Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky																					
S I A G F a c h m a r k t z e n t r e n , s . r . o .																					
Sídlo účtovnej jednotky																					
Ulica																					
T o m á š i k o v a															Číslo						
															4 8						
PSČ					Obec																
8 3 2 5 2					B r a t i s l a v a																
Telefón										Fax											
0 2 / 4 8 6 2 9 9 1 1										0 /											
E-mail																					
o f f i c e . s k @ i m m o r e n t . c o m																					
Zostavené dňa					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:						
0 7 0 2 2 0 1 4																					
Schválené dňa																					

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bezné 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		46 233 728		27 412 103
				18 821 625		39 408 985
A.	Neobežný majetok r.003 + r. 011 + r. 021	002		43 561 625		24 740 000
				18 821 625		39 254 265
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 004 až 010)	003		0		0
				0		0
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	004				0
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	005				0
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	006				0
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	007				0
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	008				0
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093	009				0
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 095A	010				0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok (r. 012 až 020)	011		43 561 625		24 740 000
				18 821 625		39 254 265
A.II.1	Pozemky (031) - 092A	012		7 152 902		7 152 902
						7 152 902
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	013		36 408 723		17 587 098
				18 821 625		32 101 363
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	014				0

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2		Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			0	
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086,092A/	16			0	
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			0	
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	18			0	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - 095A	19			0	
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			0	
A.III.	Dlhodobý finančný majetok (r. 022 až 029)	21		0	0	
				0		0
A.III. 1.	Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke (061) - 096A	22			0	
2.	Podielové a cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom (062) - 096A	23			0	
3.	Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely (063, 065) - 096A	24			0	
4.	Pôžičky účtovnej jednotke v konsolidovanom celku (066A) - 096A	25			0	
5.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (067A, 069, 06XA) - 096A	26			0	
6.	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 06XA) - 096A	27			0	
7.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - 096A	028			0	

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - 095A	029			0	
B.	Obežný majetok r. 031 + r. 038 + r. 046 + r. 055	030		2 662 803	2 662 803	
				0	124 946	
B.I.	Zásoby súčet (r. 032 až 037)	031		0	0	
				0	0	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	032			0	
2.	Nedokončená výroba a polotovary (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	033			0	
3.	Výrobky (123) - 194	034			0	
4.	Zvieratá (124) - 195	035			0	
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	036			0	
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - 391A	037			0	
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 039 až 045)	038		2 585 150	2 585 150	
				0	93	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	039			0	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	040			0	
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	041			0	
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	042			0	

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		
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - 391A	043				0
6.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	044				0
						93
7.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	045		2 585 150		2 585 150
						0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 047 až 054)	046		3 943		3 943
				0		16 130
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A 315A, 31XA) - 391A	047		3 943		3 943
						16 130
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	048				0
3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) - 391A	049				0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A	050				0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - 391A	051				0
6.	Sociálne poistenie (336) - 391A	052				0
7.	Daňové pohľadávky (341, 342, 343, 345, 346, 347) - 391A	053				0
8.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	054				0
B.IV.	Finančné účty súčet (r . 056 až r. 060)	055		73 710		73 710
				0		108 723
B.IV.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	056		179		179
						71

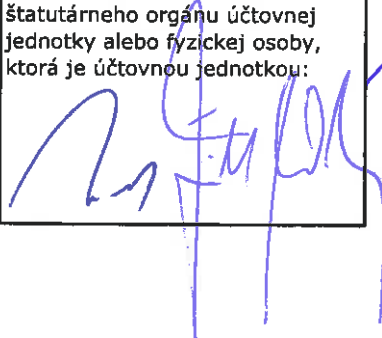
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/-261)	057		73 531		73 531
						108 652
3.	Účty v bankách s vľazanosťou viac ako jeden rok 22XA	058				0
4.	Krátkodobý finančný majetok (251, 253, 256, 257, 25X) - /291, 29X)	059				0
5.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - 291	060				0
C.	Časové rozlíšenie (r. 062 až r. 065)	061		9 300		9 300
				0		29 774
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	062				0
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	063				0
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	064				0
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	065		9 300		9 300
						29 774

Ozna- čenie a	STRANA PASIV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 067 + r. 088 + r. 121	066	27 412 103	39 408 985
A.	Vlastné imanie r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 087	067	-4 182 121	5 701 286
A.I.	Základné imanie súčet (r. 069 až 072)	068	6 639	6 639
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	069	6 639	6 639
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	4 703 620	4 707 492
A.II.1.	Emissné ážio (412)	074		
2.	Ostatné kapitálové fondy (413)	075	5 000 000	5 000 000
3.	Zákonný rezervný fond (Nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov (417, 418)	076		
4.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	077	-296 380	-292 508
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	664	664
A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)	081	664	664
2.	Nedeliteľný fond (422)	082		
3.	Štatutárne fondy a ostatné fondy (423, 427, 42X)	083		
A.IV.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 085 a r. 086	084	986 491	411 079
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	085	1 550 160	974 748
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (/-/429)	086	-563 669	-563 669
A.V.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie +/- r. 001 - (r. 068 + r. 073 + r. 080 + r. 084 + r. 088 + r. 121)	087	-9 879 535	575 412
B.	Záväzky r. 89 + r. 94 + r. 106 + r. 117 + r. 118	088	31 582 624	33 707 699
B.I.	Rezervy súčet(r. 090 až r. 093)	089	106 269	112 579
B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé (451A)	090		
2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A)	091	8 830	15 140
3.	Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA)	092		
4.	Ostatné krátkodobé rezervy (323A, 32X, 451A, 459A, 45XA)	093	97 439	97 439
B.II.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 095 až r. 105)	094	14 174 027	15 439 699

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (321A, 479A)	095		
2.	Čistá hodnota zakázky (316A)	096		
3.	Dlhodobé nevyfakturované dodávky (476A)	097		
4.	Dlhodobé záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (471A)	098		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (471A)	099	14 039 158	15 090 398
6.	Dlhodobé prijaté preddávky (475A)	100		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	101		
8.	Vydané dhopisy (473A/-/255A)	102		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	103		
10.	Ostatné dlhodobé záväzky (474A, 479A, 47XA, 372A, 373A, 377A)	104	134 869	134 869
11.	Odložený daňový záväzok (481A)	105		214 432
B.III.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 107 až r. 116)	106	168 380	57 684
B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	107	150 635	13 238
2.	Čistá hodnota zakázky (316A)	108		
3.	Nevyfaktúrované dodávky (326, 476A)	109		
4.	Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (361A, 471A)	110		
5.	Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (361A, 36XA, 471A, 47XA)	111		
6.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	112		
7.	Záväzky voči zamestnancom (331,333,33X,479A)	113		
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336, 479A)	114		
9.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	115	17 745	44 446
10.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	116		
B.IV.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A,-/255A)	117	0	0
B.V.	Bankové úvery r. 119 + r. 120	118	17 133 948	18 097 737
B.V.1.	Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA)	119	16 170 160	17 133 949
2.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	120	963 788	963 788
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 122 až r. 125)	121	11 600	0
C. 1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	122		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	123	11 600	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	124		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	125		

Výkaz ziskov a strát

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

Daňové identifikačné číslo										Účtovná zvierka										Účtovná zvierka										Za										Mesiac										Rok									
2 0 2 2 4 9 1 1 6 3										☒ riadna										☒ zostavená										obdobie										od 0 1										2 0 1 3									
IČO										☐ mimoriadna										☐ schválená										do 1 2										2 0 1 3																			
4 3 8 6 5 7 8 0										☐ priebežná										(vyznačí sa x)										bezprostredne										od 0 1										2 0 1 2									
SK NACE																														predchádzajúce										do 1 2										2 0 1 2									
7 0 . 2 2 . 0																														obdobie																													
Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky																																																											
S I A G F a c h m a r k t z e n t r e n , s . r . o																																																											
Sídlo účtovnej jednotky																																																											
Ulica																														Číslo																													
T o m á š i k o v a																														4 8																													
PSČ										Obec																																																	
8 3 2 5 2										B r a t i s l a v a																																																	
Telefón																				Fax																																							
0 2 / 4 8 6 2 9 9 1 1																				0 /																																							
E-mail																																																											
o f f i c e . s k @ i m m o r e n t . c o m																																																											
Zostavené dňa										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:																													
0 7 . 0 2 . 2 0 1 4																																																											
Schválené dňa																																																											
0 0 . 0 0 . 0 0 0 0																																																											

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	0	0
II.	Výroba r. 05 + r. 06 + r. 07	04	2 815 290	2 934 244
II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	05	2 815 290	2 934 244
2.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06		
3.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
B.	Výrobná spotreba r. 09 + r. 10	08	289 949	300 825
B. 1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A)	09	125 408	139 955
2.	Služby (účtová skupina 51)	10	164 541	160 870
+	Pridaná hodnota r. 03 + r. 04 - r. 08	11	2 525 341	2 633 419
C.	Osobné náklady súčet (r. 13 až 16)	12		0
C.1.	Mzdové náklady (521, 522)	13		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	14		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	15		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	16		
D.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	17	84 366	84 107
E.	Odplisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553)	18	14 514 265	912 804
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		-2 663
IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	22	1 764	82 579
H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	23	13 802	13 802
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	-12 085 328	1 707 948
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		0
VII. 1.	Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke a v spoločnosti s podstatným vplyvom (665A)	30		
2.	Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov a podielov (665A)	31		
3.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku (665A)	32		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)	33		
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	34		
IX.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	35		
L.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	36		
M.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku +/- 565	37		
X.	Výnosové úroky (662)	38	232	386
N.	Nákladové úroky (562)	39	596 327	930 933
XI.	Kurzové zisky (663)	40		
O.	Kurzové straty (563)	41		
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	42		
P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	43	1 469	2 217
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	-597 564	-932 764
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením r. 26 + r. 46	47	-12 682 892	775 184
S.	Daň z príjmov z bežnej činnosti r. 49 + r. 50	48	-2 803 357	199 772
S. 1.	- splatná (591, 595)	49	4	4
2.	- odložená (+/- 592)	50	-2 803 361	199 768
**	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení r. 47 - r. 48	51	-9 879 535	575 412
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	0	0

Ozna- čenie a	Text o	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	0	0
U.1.	- splatná (593)	56		
2.	- odložená (+/- 594)	57		
*	Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení r. 54 - r. 55	58	0	0
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) [r. 47 + r. 54]	59	-12 682 892	775 184
V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) [r. 51 + r. 58 - r. 60]	61	-9 879 535	575 412

Poznámky ÚČ POD 3 - 04

POZNÁMKY**individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31.12.2013**v ☐ - eurocentoch☒ - celých eurách

Za obdobie od mesiac rok do mesiac rok

0 1 2 0 1 3 1 2 2 0 1 3

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 1 2 do 1 2 2 0 1 2

Dátum vzniku účtovnej jednotky

0 1 1 2 2 0 0 7

Účtovná závierka

Účtovná závierka

☒ - riadna
☐ - mimoriadna
☐ - priebežná

☒ - zostavená
☐ - schválená

IČO

4 3 8 6 5 7 8 0

DIČ

2 0 2 2 4 9 1 1 6 3

Kód SK NACE

7 0 . 2 2 . 0

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

S I A G F a c h m a r k t z e n t r e n , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

T o m á š i k o v a

Číslo

4 8

PSČ

8 3 2 5 2

Názov obce

B r a t i s l a v a

Číslo telefónu

0 2 / 4 8 6 2 9 9 1 1

Číslo faxu

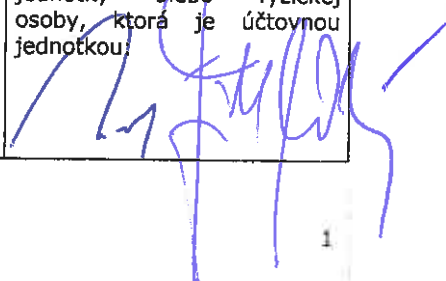
0 /

E-mailová adresa

o f f i c e . s k @ i m m o r e n t . c o m

Zostavené dňa:

07.02.2014

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:

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Účtovná jednotka SIAG Fachmarktzentrum, s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným so sídlom Tomášikova 48, 832 52 Bratislava. Založená bola dňa 22.11.2007 spoločenskou zmluvou vo forme notárskej zápisnice. Deň vzniku je 1.12.2007. IČO 43865780. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., vložka č.: 49262/B.

2. HLAVNÝ PREDMET ČINNOSTI

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je:

- Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- Sprostredkovateľská činnosť v obchode, službách a vo výrobe v rozsahu voľnej živnosti
- Poradenská činnosť v oblasti obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti
- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných ako základných služieb – obstarávateľské služby

3. POČET ZAMESTNANCOV

Počet zamestnancov spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

4. INFORMÁCIA O NEOBMEDZENOM RUČENÍ

Spoločnosť nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

5. PRÁVNÝ DÔVOD NA ZOSTAVENIE ZÁVIERKY

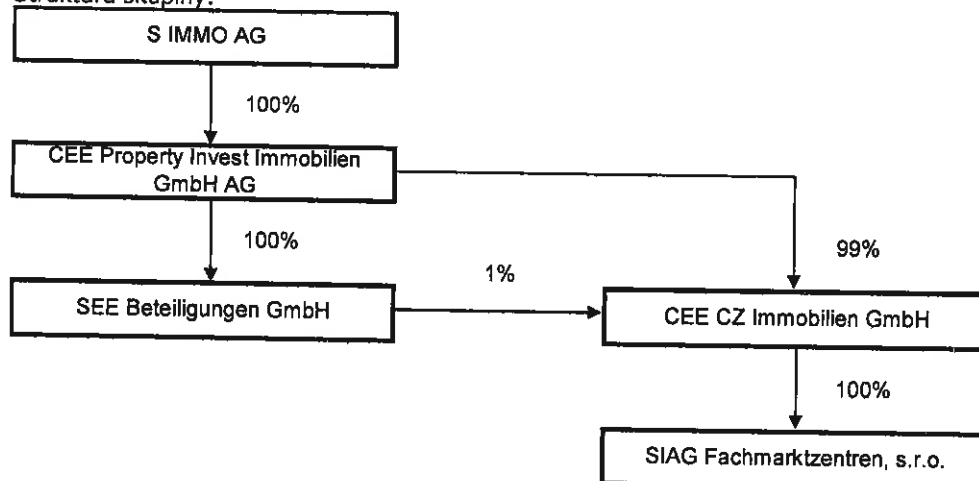
Spoločnosť zostavuje túto účtovnú závierku podľa §17 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov ako riadnu účtovnú závierku k poslednému dňu účtovného obdobia. Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky.

6. DÁTUM SCHVÁLENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE OBDOBIE

Účtovná závierka zostavená za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená Valným zhromaždením, v súlade s Obchodným zákonníkom, dňa 30.4.2013.

B. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Štruktúra skupiny:



1. NAJVVYŠŠÍ PODNIK V KONSOLIDÁCI

Najvyšším podnikom v konsolidácii, ktorý zostavuje účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku, pre ktorú je spoločnosť konsolidovanou účtovnou jednotkou, S IMMO AG, Friedrichstrasse 10, 1010 Viedeň, Rakúska republika.

2. MATERSKÝ PODNIK V KONSOLIDÁCI

Materským podnikom v konsolidácii, ktorý zostavuje konsolidovanú závierku za tú skupinu účtovných jednotiek konsolidovaného celku, ktorého súčasťou je aj spoločnosť, je spoločnosť CEE CZ Immobilien GmbH, Friedrichstrasse 10, 1010 Viedeň, Rakúska republika.

3. MIESTO ULOŽENIA KONSOLIDOVANÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁVIEROK

Miesto, kde je možné konsolidované účtovné závierky získať, je S IMMO AG, Friedrichstrasse 10, 1010 Viedeň, Rakúska republika.

4. OSLOBODENIE OD POVINNOSTI ZOSTAVIŤ KONSOLIDOVANÚ ÚČTOVNÚ ZÁVIERKU A KONSOLIDOVANÚ VÝROČNÚ SPRÁVU

Spoločnosti sa netýka.

5. DCÉRSKE PODNIKY

Spoločnosť nemá dcérske podniky a nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

C. VŠEOBECNÉ PREDPOKLADY PRE VYPRACOVANIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka spoločnosti pozostávaajúca zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke k 31.12.2013 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania činnosti spoločnosti a v súlade s účtovnými predpismi platnými v Slovenskej republike. Údaje v účtovnej závierke správne a verne zobrazujú stav majetku a záväzkov, vlastné imanie predstavujúce súhrn vlastných zdrojov krytia majetku, finančnú situáciu a výsledok hospodárenia.

Všeobecné zásady

1. Pri účtovaní o výsledku hospodárenia účtovnej jednotky spoločnosť berie za základ všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
2. Ocenenie majetku a záväzkov v účtovníctve a účtovnej závierke je upravené o položky vyjadrujúce riziká, straty a znehodnotenia, ktoré boli známe ku dňu zostavenia účtovnej závierky (opravné položky, rezervy).
3. Pokiaľ sa pri inventarizácii zásob zistí, že ich predajná cena znížená o náklady spojené s predajom je nižšia, než cena použitá na ich ocenenie v účtovníctve, zásoby sa ocenia v účtovníctve a v účtovnej závierke touto nižšou cenou.
4. Spoločnosť účtuje o skutočnostiach, ktoré sú predmetom účtovníctva, do obdobia, s ktorým tieto skutočnosti časovo a vecne súvisia, ak túto zásadu nemožno dodržať, môže účtovať aj v účtovnom období, v ktorom uvedené skutočnosti zistila.
5. Majetok a záväzky sú vykazované v historických cenách, ak nie je v článku E bode 1 (Spôsob ocenenia jednotlivých položiek) uvedené inak.
6. Spoločnosť vykonala ku dňu účtovnej závierky inventarizáciu majetku a záväzkov v súlade so zákonom o účtovníctve.
7. Zostatky účtov, ktoré obsahuje súvaha, a ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo.
8. Pri rozlišovaní majetku a pasív na dlhodobé a krátkodobé sa za základné kritérium berie celková doba splatnosti. Pohľadávky a záväzky sú však v súvahe vykazované podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu zostavenia účtovnej závierky, to znamená, že pohľadávky a záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 12 mesiacov sú vykazované ako krátkodobé, so zostatkovou dobou splatnosti nad 12 mesiacov ako dlhodobé.

D. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ METÓDY A ZÁSADY

1. SPÔSOB OCENENIA JEDNOTLIVÝCH POLOŽIEK

a) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou

Dlhodobý hmotný majetok bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene. Obstarávacia cena obsahuje cenu obstarania majetku a náklady súvisiace s obstaraním, ako napríklad náklady na dopravu, poštovné, clo, províziu.

Náklady na rozšírenie, modernizáciu a rekonštrukciu, vedúce k zvýšeniu výkonnosti, kapacity alebo účinnosti v úhrnnej hodnote viac ako 1 700 EUR pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie, zvyšujú obstarávaciu cenu dlhodobého hmotného majetku. Náklady na technické zhodnotenie v úhrnnej hodnote 1 700 EUR a menej pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie a náklady na prevádzku, údržbu a opravy sa účtujú do nákladov bežného účtovného obdobia.

Dlhodobý hmotný majetok do výšky 1 700 EUR je jednorázovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

b) Pohľadávky

Pohľadávky sú v účtovníctve ocenené ich menovitou hodnotou. V prípade pochybných a sporných pohľadávok spoločnosť vytvára adekvátnu opravnú položku k pohľadávkam.

Pri dlhodobých pohľadávkach je opravnou položkou upravená hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

c) Krátkodobý finančný majetok

Peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.

d) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia.

e) Rezervy

Spoločnosť tvorí rezervy (§26 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve) na predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty súvisiace so záväzkami s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou.

f) Záväzky

Záväzky (vrátane úverov a výpomocí) sú ocenené v ich menovitej hodnote. Ak sa pri inventarizácii záväzkov zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve aj v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

g) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia.

h) Deriváty, majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Spoločnosť vykazuje k 31.12.2013 zabezpečovací derivát, ktorý preceňuje na reálnu hodnotu v súlade s postupmi účtovania na účet 414 – Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

i) Daň z príjmov

Splatná daň z príjmov sa vypočíta zo základu dane z príjmov a sadzby ustanovenej Zákonom o dani z príjmov.

Odložená daň je počítaná metódou záväzkov. Odložená daň z príjmov sa účtuje pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období. Odložená daň sa vypočíta s použitím sadzby dane platnej v nasledujúcich účtovných obdobiach.

2. PLÁN ODPISOVANIA DLHODOBÉHO MAJETKU

Spoločnosť má zostavený odpisový plán ako podklad pre vyčíslenie oprávok odpisovaného majetku v priebehu jeho používania. Účtovné odpisy sú vypočítané z ceny, v ktorej je majetok ocenený v účtovníctve a to do jej výšky.

Dlhodobý hmotný majetok spoločnosť odpisuje metódou rovnomerného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku.

Názov majetku	Doba používania	Metóda odpisovania
Stavby	40 rokov	lineárna

Pre daňové účely spoločnosť odpisuje svoj dlhodobý hmotný majetok metódou zrýchleného odpisovania v zmysle § 22 – 29 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov.

3. ZÁSADY PRE TVORBU OPRÁVNÝCH POLOŽIEK

a) Zásady pre tvorbu opravných položiek k pohľadávkam

Spoločnosť tvorí opravnú položku k pohľadávkam podľa vnútropodnikovej smernice nasledovne:

Kritériá	Opravná položka v %
Po splatnosti viac ako 360 dní	100
Pochybné a sporné pohľadávky	100
V konkurze	100

V prípade pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 1 rok, upravuje sa hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

b) Zásady pre tvorbu opravných položiek k dlhodobému majetku

Spoločnosť tvorí opravnú položku k dlhodobému majetku (na základe znaleckého posudku) ak je reálna hodnota majetku nižšia ako čistá účtovná hodnota.

Spoločnosť k 31.12.2013 účtovala o opravnej položke k dlhodobému majetku vo výške 13 601 461 EUR na základe znaleckého posudku, ktorý zohľadnil trhovú hodnotu majetku.

4. PREPOČET ÚDAJOV V CUDZÍCH MENÁCH NA MENU EURO

V účtovníctve sa majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro kurzom určeným v kurzovom lístku Európskej centrálnej banky v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v iný deň, ak to ustanovuje osobitný predpis.

Účtovná jednotka ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočíta na menu euro majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene s výnimkou prijatých a poskytnutých preddavkov kurzom vyhláseným Európskou centrálnou bankou.

Kurzové rozdiely vzniknuté počas roka ako aj kurzové rozdiely vzniknuté pri prepočte majetku a záväzkov ku dňu zostavenia účtovnej závierky ovplyvňujú hospodársky výsledok bežného účtovného obdobia.

5. DOTÁCIE POSKYTNUTÉ NA OBSTARANIE MAJETKU

Spoločnosti sa netýka.

6. OPRAVA VÝZNAMNÝCH CHÝB MINULÝCH ÚČTOVNÝCH OBDOBÍ

Spoločnosti sa netýka.

7. ZMENY SPÔSOBOV OCEŇOVANIA, ODPISOVANIA, VYKAZOVANIA, POSTUPOV ÚČTOVANIA

V účtovnej jednotke sa počas roka neuskutočnili zmeny spôsobov oceňovania, spôsobov odpisovania, postupov účtovania, usporiadania položiek účtovnej závierky ani obsahového vymedzenia týchto položiek oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu, ak nie je uvedené inak, okrem tých, ktoré vyplývali priamo zo zmien v slovenskej účtovnej legislatíve.

E. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. DLHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETOK (Súvaha r. 003 a 011)****a) Pohyb obstarávacích cien, oprávok a opravných položiek**

Pohyb obstarávacích cien, oprávok a opravných položiek je zobrazený v tabuľkách na str. 7 a 8.

b) Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Dlhodobý majetok spoločnosti je poistený pre prípad poškodenia, zničenia živelnou pohromou, voči krádeži.

Poistenie sa vzťahuje na uvedený majetok:

Názov poisteného dlhodobého majetku	Poistený pre prípad	Poistná suma
poistenie budovy Trenčín	Majetok - budova	10 474 700
	zodpovednosť za škodu	7 500 000
	prerušenie prevádzky v dôsledku výpadku pri platení nájmu	1 047 470
Spolu		19 022 170

Názov poisteného dlhodobého majetku	Poistený pre prípad	Poistná suma
poistenie budovy Prievidza	Majetok - budova	12 528 400
	zodpovednosť za škodu	7 500 000
	prerušenie prevádzky v dôsledku výpadku pri platení nájmu	1 252 840
Spolu		21 281 240

c) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo a dlhodobý majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať.

Na pozemky a stavby je v súvislosti s úverom zriadené záložné právo v prospech spoločnosti BAWAG P.S.K., Viedeň.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie (zostatková hodnota majetku)
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo (budova, pozemok Trenčín)	12 900 000
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo (budova, pozemok Prievidza)	11 840 000

d) Opravná položka k nadobudnutému majetku.

Spoločnosť k 31.12.2013 účtovala o opravnej položke k dlhodobému majetku vo výške 13 601 461 EUR na základe znaleckého posudku, ktorý zohľadnil trhovú hodnotu majetku.

Pohyby dlhodobého hmotného majetku za rok 2013 sú zhrnuté nasledovne:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky b	Stavby c	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí d	Pestovateľské celky trvalých porastov e	Základné stádo a ťažné zvieratá f	Ostatný DHM g	Obstarávaný DHM h	Poskytnuté preddavky na DHM i	Spolu j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	7 152 902	36 408 723							43 561 625
Prírastky									0
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	7 152 902	36 408 723	0	0	0	0	0	0	43 561 625
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		4 307 360							4 307 360
Prírastky		912 804							912 804
Úbytky									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	5 220 164	0	0	0	0	0	0	5 220 164
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									0
Prírastky		13 601 461							13 601 461
Úbytky									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	13 601 461	0	0	0	0	0	0	13 601 461
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	7 152 902	32 101 363	0	0	0	0	0	0	39 254 265
Stav na konci účtovného obdobia	7 152 902	17 587 098	0	0	0	0	0	0	24 740 000

Pohyby dlhodobého hmotného majetku za rok 2012 sú zhrnuté nasledovne:

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie									
Dlhodobý hmotný majetok	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
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	7 152 902	36 408 723							43 561 625
Prírastky									0
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	7 152 902	36 408 723	0	0	0	0	0	0	43 561 625
Opravy									
Stav na začiatku účtovného obdobia		3 394 556							3 394 556
Prírastky		912 804							912 804
Úbytky									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	4 307 360	0	0	0	0	0	0	4 307 360
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									0
Prírastky									0
Úbytky									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	7 152 902	33 014 167	0	0	0	0	0	0	40 167 069
Stav na konci účtovného obdobia	7 152 902	32 101 363	0	0	0	0	0	0	39 254 265

2. ÚDAJE O POHĽADÁVKACH (Súvaha r. 038 a r. 046)**a) Prehľad o opravných položkách**

Pohľadávky <i>a</i>	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia <i>b</i>	Tvorba OP <i>c</i>	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti <i>d</i>	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva <i>e</i>	Stav OP na konci účtovného obdobia <i>f</i>
Pohľadávky z obchodného styku	0	0		0	0
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Pohľadávky spolu	0	0		0	0

b) Veková štruktúra pohľadávok

Spoločnosť ako dlhodobé pohľadávky eviduje nakúpenú opciu BAWAG P.S.K. na zabezpečenie maximálnej úrokovej miery v súvislosti s úverom od BAWAG P.S.K.

Názov položky <i>a</i>	V lehote splatnosti <i>b</i>	Po lehote splatnosti <i>c</i>	Pohľadávky spolu <i>d</i>
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky	0		0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	3 943	0	3 943
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	3 943	0	3 943

c) Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti</i> <i>a</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i> <i>b</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i> <i>c</i>
Pohľadávky po lehote splatnosti	3 943	15 951
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka		179
Krátkodobé pohľadávky spolu	3 943	16 130
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		93
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	93

d) Odložená daňová pohľadávka

Pozri časť I. bod 2.

3. ÚDAJE O KRÁTKODOBOM FINANČNOM MAJETKU (Finančné účty - Súvaha r. 055)**a) Štruktúra finančných účtov**

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Pokladnica, ceniny	179	71
Bežné bankové účty	73 531	108 652
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	73 710	108 723

b) Krátkodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo a krátkodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať.

Úver od spoločnosti BAWAG P.S.K. je zabezpečený záložným právom na pozemky a budovy a tiež všetky súčasné a budúce peňažné pohľadávky voči Československej obchodnej banke, a.s. (bankový účet, na ktorý majú byť poukazované plnenia z nájomných zmlúv od jednotlivých nájomcov).

<i>Názov položky</i>	<i>Hodnota za bežné účtovné obdobie</i>
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	51 887

4. ÚDAJE O ÚČTOCH ČASOVÉHO ROZLIŠENIA (Súvaha r. 061)**a) Popis významných položiek časového rozlíšenia**

<i>Opis položky časového rozlíšenia</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	9 300	29 774
vyúčtovanie prevádz.nákladov na nájomcov	9 300	29 774

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH VYKÁZANÝCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. ÚDAJE O VLASTNOM IMANÍ (Súvaha r. 067)**

Spoločnosť účtuje o zmenách a vykazuje stav základného imania, kapitálových fondoch, fondov zo zisku a hospodárskeho výsledku v súlade so zákonnými predpismi.

a) Popis základného imania

Výška upísaného základného imania je 6 639 EUR. Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 6 639 EUR spoločnosťou CEE CZ Immobilien GmbH. Celé základné imanie je splatené.

b) Pohyby vo vlastnom imaní

Pohyby vo vlastnom imaní sú uvedené v časti O.

c) Rozdelenie zisku / Vysporiadanie straty za minulé účtovné obdobie

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	575 412
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	-575 412
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	0

d) Zisk na akciu alebo podiel na základnom imaní

Strata na 1 Eur základného imania v roku 2013 je 1 488,11 eur (9 879 535 / 6.639).

2. ÚDAJE O REZERVÁCH (Súvaha r. 089)**a) Popis jednotlivých rezerv k 31.12.2013 a 31.12.2012**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	112 579	8 830	15 140	0	106 269
audit	5 000	5 000	5 000		5 000
daňové priznanie	2 800	2 800	2 800		2 800
prevádzk.náklady	7 340	1 030	7 340		1 030
obstaranie dlhod.majetku	97 439				97 439

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	106 142	15 140	8 703	0	112 579
audit	4 200	5 000	4 200		5 000
daňové priznanie	2 800	2 800	2 800		2 800
prevádz.náklady	1 703	7 340	1 703		7 340
ostatné služby	0				0
obstaranie dlhod.majetku	97 439				97 439

Spoločnosť nevytvorila žiadnu ďalšiu rezervu na prípadné sankcie od tretích strán (napr. správcu dane, obchodného partnera a pod.) z titulu výkonu svojej podnikateľskej činnosti, nakoľko na základe analýzy súčasného stavu nepredpokladá, že by jej nejaké sankcie od akejkoľvek tretej strany hrozili, aj keď túto skutočnosť nemôže vzhľadom na rozdielnu interpretáciu súčasných právnych predpisov celkom vylúčiť.

3 ÚDAJE O ZÁVAZKOCH (Súvaha r. 094 a r. 106)

a) Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	14 581 198	15 439 699
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	14 581 198	15 439 699
Krátkodobé záväzky spolu	168 380	57 684
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	168 380	49 120
Záväzky po lehote splatnosti		8 564

Spoločnosť v rámci dlhodobých záväzkov eviduje dlhodobú pôžičku od spriaznenej osoby s nasledujúcimi podmienkami a splatnosťou:

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
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé pôžičky					
Pôžička S IMMO AG	EUR	3M Euribor +0,8	7.12.2017	14 039 158	15 090 398

e) Odložený daňový záväzok

Pozri časť I bod 2.

4. ÚDAJE O BANKOVÝCH ÚVEROCH A VÝPOMOCIACH (Súvaha r. 117 a r. 118)**a) 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
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery					
úver BAWAG P.S.K. - dlhodobá časť	EUR	3M Euribor +2,25%	31.3.2017	16 170 160	17 133 949
Krátkodobé bankové úvery					
úver BAWAG P.S.K. - krátkodobá časť	EUR	3M Euribor +2,25%	31.12.2013	963 788	963 788

b) Zabezpečenie jednotlivých úverov

Úver od spoločnosti BAWAG P.S.K. je zabezpečený záložným právom na pozemky a budovy a tiež všetky súčasné a budúce peňažné pohľadávky Československej obchodnej banky, a.s. (bankový účet, na ktorý majú byť poukazované plnenia z nájomných zmlúv od jednotlivých nájomcov).

5. ÚDAJE O ÚČTOCH ČASOVÉHO ROZLIŠENIA NA STRANE PASÍV (Súvaha r. 121)**a) Popis významných položiek časového rozlíšenia**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	11 600	0
-preplatky najomcov	11 600	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0

6. DERIVÁTY**a) Významné položky derivátov a vplyv ich precenenia**

Spoločnosť eviduje nakúpenú opciu BAWAG P.S.K. na zabezpečenie maximálnej úrokovej miery v súvislosti s úverom od BAWAG P.S.K. Jej splatnosť je 31.3.2014, účtovná hodnota k 31.12.2013 je 0 EUR.

Názov položky	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	pohľadávky	záväzku	
a	b	c	d
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:			
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			
opcia	0		5,75%

Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia	vlastné imanie	výsledok hospodárenia	vlastné imanie
a	b	c	d	e
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:				
Zabezpečovacie deriváty, z toho:				
opcia		93		-6 874

Zabezpečovaná položka	Reálna hodnota	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Majetok vykázaný v súvahe		
Závazok vykázaný v súvahe	17 133 948	18 097 737
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch		
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené		
Spolu	17 133 948	18 097 737

G. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

1. TRŽBY ZA VLASTNÉ VÝKONY A TOVAR (Výkaz ziskov a strát r. 01 a r. 05)

Celkové tržby za vlastné výrobky, tovary a služby dosiahli 2 815 290 EUR za rok 2013 a 2 934 244 EUR za rok 2012. Ich rozdelenie podľa oblastí odbytu a typu je nasledovné:

Oblasť odbytu	Prenájom budovy		Ostatné služby	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e
Slovensko	2 810 750	2 931 773	4 540	2 471
Spolu	2 810 750	2 931 773	4 540	2 471

2. AKTIVÁCIA NÁKLADOV, VÝNOSY Z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI, FINANČNEJ ČINNOSTI A MIMORIADNEJ ČINNOSTI (Výkaz ziskov a strát r. 07, 19, 22, 29, 33, 35, 38, 40, 42, 52)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 764	82 579
Vyplatená banková garancia		82 000
Finančné výnosy, z toho:	232	386
Kurzové zisky, z toho:		
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	232	386
Výnosové úroky	232	386
Mimoriadne výnosy, z toho:	0	0

3. ČISTÝ OBRAT

Čistý obrat v zmysle §19 ods. 1 písm. a) je tvorený nasledovne:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	2 815 290	2 934 244
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
Čistý obrat celkom	2 815 290	2 934 244

H. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH

Významné položky nákladov za prijaté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	22 919	13 971
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	7 000	7 000
Iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo	2 800	2 800
ostatné neaudítorské služby	13 119	4 171

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	164 541	160 870
Náklady na overenie účt.záverky, daňové a právne poradenstvo	22 919	13 971
prevádz.náklady na budovy - refakturovateľné	107 457	104 989
prevádz.náklady na budovy - nerefakturovateľné	8 140	4 965
služby spraz.osoby - správa, účtovníctvo	25 505	25 288
ostatné náklady (preklady, poštovné a iné)	520	11 657
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	14 740 841	1 148 005
Náklady za spotrebovaný materiál a energie (ú. 501,502)	125 408	139 955
Daň z nehnuteľnosti (ú. 532)	83 913	83 913
Poistenie budov	13 802	13 801
Odpisy DHM (ú. 551)	912 804	912 804
Opravná položka k dlhodobému majetku	13 604 461	0
Ostatné	453	-2 468
Finančné náklady, z toho:	597 796	933 150
nákladové úroky z úveru a pôžičky	596 327	930 933

I. DAŇ Z PRÍJMOV

1. VZŤAH MEDZI SUMOU SPLATNEJ DANE Z PRÍJMOV A SUMOU ODLOŽEJNEJ DANE Z PRÍJMOV A MEDZI VÝSLEDKOM HOSPODÁRENIA PRED ZDANENÍM

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-12 682 892	x	x	775 184	x	x
teoretická daň	x	-2 409 749	19	x	147 285	19
Daňovo neuznané náklady	13 601 469	2 584 279	-20	0	0	0
Rozdiel účtovných a daňových odpisov	912 804	173 433	-1	912 804	173 433	22
Odpočítateľné položky	-22	-4	0	-19 701	-3 743	-0
Umorenie daňovej straty	-1 831 359	-347 958	3	-1 668 287	-316 975	-41
Zmena sadzby dane	0	0				
Spolu	0	0	0	0	0	0
Splatná daň z príjmov z bankových úrokov	x	4	-0	x	4	0
Odložená daň z príjmov	x	-2 803 361	22	x	199 768	26
Celková daň z príjmov	x	-2 803 357	22	x	199 772	26

2. ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLÁDAVKA ALEBO ZÁVÄZOK

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:		
odpočítateľné	10 879 648	-3 634 710
zdaniteľné	10 879 648	379 881
		-4 014 591
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:		
odpočítateľné		
zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	871 037	2 702 396
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	22%	23%
Odložená daňová pohľadávka	2 585 150	
Uplatnená daňová pohľadávka	2 799 583	
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	2 803 361	
Zaúčtovaná do vlastného imania	-3 778	
Odložený daňový záväzok		-214 432
Zmena odloženého daňového záväzku		-183 266
Zaúčtovaná ako náklad		-199 768
Zaúčtovaná do vlastného imania		16 502

3. ĎALŠIE INFORMÁCIE

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	-113 707	
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov		52 488
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		
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		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka		
Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	83 594	87 373

a) Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania

Cez účty vlastného imania spoločnosť vykázala k 31.12.2013 odloženú daňovú pohľadávku vzťahujúcu sa k preceneniu opcie.

J. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť v roku 2009 pristúpila k zmluve o úrokovej cap opcii (bližšie popísané v písmene G, bod 6). Uvedený derivát je uzatvorený na istinu vo výške 19 685 400 EUR. Cap je určený na hodnotu 5,75% pre 3M Euribor. Maturita zabezpečovacie vzťahu je 31.3.2014.

K. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**1. PODMIENENÝ MAJETOK**

<i>Druh podmieneného majetku</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Práva zo servisných zmlúv		
Práva z poisťných zmlúv		
Práva z koncesionárskych zmlúv		
Práva z licenčných zmlúv		
Práva z investovania prostriedkov získaných oslobodením od dane z príjmov		
Práva z privatizácie		
Práva zo súdnych sporov		
Iné práva – bankové garancie a vinkulácie v prospech spoločnosti	128 879	203 639

Pohľadávky z nájomných vzťahov sú zabezpečené kauciami na bankový účet Spoločnosti (záväzok evidovaný na účtoch 479), predložením bankových garancií a vinkuláciou vkladu nájomcov, prípadne predložením patronátneho vyhlásenia materskej spoločnosti nájomcu.

L. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členovia štatutárnych orgánov nepoberali v roku 2013 od spoločnosti žiadne príjmy.

M. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI**1. ÚDAJE O TRANSAKCIÁCH SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI (okrem vzťahu s materskou účtovnou jednotkou a dcérskymi účtovnými jednotkami)****a) Prehľad uskutočnených transakcií**

<i>Spriaznená osoba</i>	<i>Kód druhu obchodu</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>
S IMMO AG - úrokové náklady	8	146 761	296 765

Kód druhu obchodu	Druh obchodu:
01	kúpa
02	predaj
03	poskytnutie služby
04	obchodné zastúpenie
05	licencia
06	transfer
07	know-how
08	úver, pôžička
09	výpomoc
10	záruka
11	iný obchod.

b) Prehľad zostatkov pohľadávok a záväzkov

<i>Spriaznená osoba</i>	<i>Popis položky</i>	<i>Bežné obdobie</i>	<i>Minulé obdobie</i>
Žiadne pohľadávky			
Spolu pohľadávky		0	0
S IMMO AG	prijatá pôžička	14 039 158	15 090 398
Spolu záväzky		14 039 158	15 090 398

2. ÚDAJE O TRANSAKCIÁCH S MATERSKOU ÚČTOVNOU JEDNOTKOU A DCÉRSKÝMI ÚČTOVNÝMI JEDNOTKAMI

Spoločnosti sa netýka.

N. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa jej zostavenia nenastali žiadne významné skutočnosti.

O. ZMENY VLASTNÉHO IMANIA

Pohyby vlastného imania v roku 2013 sú zhrnuté v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	6 639				6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	5 000 000				5 000 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-379 881		-93		-379 974
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov - odližená daň	87 373		-3 779		83 594
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	664				664
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	974 748			575 412	1 550 160
Neuhradená strata minulých rokov	-563 669				-563 669
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	575 412	-9 879 535		-575 412	-9 879 535
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

Pohyby vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania <i>a</i>	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia <i>b</i>	Prírastky <i>c</i>	Úbytky <i>d</i>	Presuny <i>e</i>	Stav na konci účtovného obdobia <i>f</i>
Základné imanie	6 639				6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov		5 000 000			5 000 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-373 007		-6 874		-379 881
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	70 871	16 502			87 373
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	664				664
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	627 435			347 313	974 748
Neuhrazená strata minulých rokov	-563 669				-563 669
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	347 313	575 412		-347 313	575 412
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

P. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV PRI POUŽITÍ NEPRIAMEJ METÓDY

Spoločnosť sa rozhodla vykazovať prehľad o peňažných tokoch (Cash flow) použitím nepriamej metódy. Pomocou tejto metódy sa výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov upravuje o vplyvy nepeňažných položiek súvisiacich s prevádzkovou činnosťou účtovnej jednotky. Peňažné toky z investičnej a finančnej činnosti sú vykazované priamou metódou.

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	-12 682 892	775 184
A. 1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)	15 136 124	1 867 833
A. 1. 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	912 804	912 804
A. 1. 4.	Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)	-6 310	6 437
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	13 601 461	
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	32 074	18 045
A. 1. 7.	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)		
A. 1. 8.	Úroky účtované do nákladov (+)	596 327	930 933
A. 1. 9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-232	-386
A. 2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa na účely tohto opatrenia rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A. 2. 1. až A. 2. 4.)	122 882	63 677
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	12 258	821
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	110 624	62 856
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S + A. 1. + A. 2.)	2 576 114	2 706 694
A. 3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	232	386
A. 4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)	-596 327	-930 933
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 6.)	1 980 019	1 776 147
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-4	-4
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 9.)	1 980 015	1 776 143
	Peňažné toky z investičnej činnosti		
B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	0	0
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)	0	0

	Peňažné toky z finančnej činnosti		
C. 1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C. 1. 1. až C. 1. 8.)	0	5 000 000
C.1.2.	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou*	0	5 000 000
C. 2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti, (súčet C. 2. 1. až C. 2. 9.)	- 2 015 028	-6 719 025
C.2.4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti	-963 789	-2 382 790
C. 2. 5.	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	135 000	0
C. 2. 6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-1 186 239	-4 336 235
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C. 1. až C. 9.)	-2 015 028	-1 719 025
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)	-35 013	57 118
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	108 723	51 605
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	73 710	108 723
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)		
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	73 710	108 723

Vysvetlivky:

- peňažnými prostriedkami sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentné účty a časť zostatku peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- peňažnými ekvivalentmi sa rozumie krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka napr. termínové 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.