

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

Spoločnosť Panorama byty, s. r. o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 22. marca 2012 a do obchodného registra bola zapísaná 27. apríla 2012 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 81134/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- kúpa tovaru na jeho účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby
- reklamné a marketingové služby
- administratívne služby
- prieskum trhu a verejnej mienky
- organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- vydavateľská činnosť
- faktoring a forfaiting
- finančný leasing
- prenájom hnuteľných vecí
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom

3. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

4. 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.

5. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2012 bola uložená do zbierky listín obchodného registra 11. novembra 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 28. októbra 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 a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

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

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (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, poistné a pod.).

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

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

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom sa uvedie dlhodobý hmotný majetok do užívania. 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	20	lineárna	5
Stroje, prístroje a zariadenia	6 až 12	lineárna	8,3 až 16,67
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

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.

(c) Peňažné prostriedky a ceniny

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

(d) Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov sú súčasťou obstarávacej ceny zásob v pomernej výške. Výpočet pomeru úrokov z cudzích zdrojov, ktoré sa zahŕňajú do obstarávacej ceny zásob, je nasledovný:

$$\frac{\text{Aktivované náklady}^{(*)}}{\text{Celkové náklady (aktivované + neaktivované)}^{(*)}}$$

- (*) - Aktivované náklady predstavujú kumulatívnu výšku celkových nákladov Spoločnosti, týkajúce sa zákazkovej výstavby nehnuteľnosti, od začiatku výstavby do dňa zostavenia účtovnej závierky.
- Neaktivované náklady predstavujú kumulatívnu výšku ostatných nákladov Spoločnosti, ktoré sa netýkajú zákazkovej výstavby nehnuteľnosti.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

(e) Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

(f) 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.

(g) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

(h) 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.

(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) Cudzí 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.

(k) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

D. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý hmotný majetok**

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

Spoločnosť v roku 2013 obstarala nehnuteľnosť vo výške 755 755 EUR, ktorú k 31. decembru 2013 vykazuje ako svoj majetok. Vlastnícke právo k nej bolo na Spoločnosť prevedené v decembri 2013.

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie (rok 2013)								Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pesto - vateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnutý preddavky na DHM	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<i>Prvotné ocenenie</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	263 252	87 209	350 461
Prírastky	0	0	0	0	0	0	570 044	0	570 044
Úbytky	0	0	0	0	0	0	73 578	0	73 578
Presuny	0	755 755	91 172	0	0	0	-759 718	-87 209	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	755 755	91 172	0	0	0	0	0	846 927
<i>Oprávky</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	148 925	13 303	0	0	0	0	0	162 228
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	148 925	13 303	0	0	0	0	0	162 228
<i>Opravné položky</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Zostatková hodnota</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	263 252	87 209	350 461
Stav na konci účtovného obdobia	0	606 830	77 869	0	0	0	0	0	684 699

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

684 699

Dlhodobý hmotný majetok, a to stavba, je poistená pre prípad škôd spôsobených živelnou pohromou a úmyselným poškodením až do výšky 706 tis. EUR.

Dlhodobý hmotný majetok, a to samostatné hnutelné veci, sú poistené pre prípad škôd spôsobených živelnou pohromou a úmyselným poškodením až do výšky 150 tis EUR.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2012)								Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné	Pesto -	Základné	Ostatný	Obstarávaný	Poskytnuté	
			hnuteľné	vateľské	stádo a				
			veci a	celky	ťažné			na DHM	
			súbory	trvalých	zvieratá				
			hnuteľných	porastov					
			vecí						
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku									
účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	263 252	87 209	350 461
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	263 252	87 209	350 461
Oprávky									
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
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci									
účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	263 252	87 209	350 461

2. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Bežné účtovné obdobie (rok) 2013								
Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľn é práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	1 174	0	1 174
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	1 174	0	1 174
Oprávky								
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
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	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	1 174	0	1 174

3. Zásoby

Spoločnosť k 31.12.2013 vykazuje hodnotu nedokončenej výroby vo výške 17 558 322, ktorá predstavuje nehnuteľnosť vo výstavbe (rok 2012: 4 154 EUR).

Zásoby

Hodnota za bežné účtovné obdobie

Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo

17 558 322

4. Údaje o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti na predaj

Údaje o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti určenej na predaj sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách:

Názov položky	2013	2012	Sumár od začiatku zákazkovej výstavby nehnuteľnosti určenej na predaj až do konca bežného účtovného obdobia
a	b	c	d
Výnosy zo zákazkovej výstavby nehnuteľnosti určenej na predaj	17 554 168	4 154	17 558 322
Náklady na zákazkovú výstavbu nehnuteľnosti určenej na predaj	17 554 168	4 154	17 558 322
Hrubý zisk / hrubá strata	0	0	0

Hodnota zákazkovej výstavby nehnuteľnosti určenej na predaj	2013	Sumár od začiatku zákazkovej výstavby nehnuteľnosti určenej na predaj až do konca bežného účtovného obdobia
a	b	c
Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti určenej na predaj	0	0
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku		
Suma prijatých preddavkov	523 669	523 669
Suma zadržanej platby		

5. Pohľadávky

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	3 924	11 418	15 342
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	1 004 918	0	1 004 918
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 008 842	11 418	1 020 260

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	0	3 263	3 263
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	69 326	0	69 326
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	69 326	3 263	72 589

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	1 020 260

6. Finančné účty

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

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Pokladnica, ceniny	1 368	43
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	544 506	24 482
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	545 874	24 525

Informácie o finančných účtoch, na ktoré bolo zriadené záložné právo.:

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	53 059

7. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Opis položky časového rozlíšenia	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	923 369	0
Nájom pozemkov	923 369	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	2 721 360	0
Nájom pozemkov a ostatný nájom	2 707 191	0
Poistenie	6 985	0
Ostatné	7 184	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:		
Spolu	3 644 729	0

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

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti N.

2. Záväzky

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	484 965	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	259 340	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	225 625	0
Krátkodobé záväzky spolu	5 533 228	448 961
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	5 447 614	435 515
Záväzky po lehote splatnosti	85 614	13 446

Súčasťou krátkodobých záväzkov spoločnosti so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane sú prijaté preddavky od klientov vo výške 523 669 EUR na byty a nebytové priestory vo výstavbe.

3. 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	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						
		12M Euribor				
Bankový úver	EUR	+ 4,948%	30.9.2016	17 991 692	17 991 692	0
				17 991 692	17 991 692	0
Krátkodobé bankové úvery						
Spolu				17 991 692	17 991 692	0

Spoločnosť má k 31.12.2013 nesplatené úroky z dlhodobého bankového úveru vo výške 325 152 EUR splatné k 30.9.2016, a rovnako má nesplatené úroky z kontokorentného bankového úveru vo výške 50 249 EUR splatné k 23.8.2014. Kontokorentný úver nie je ku koncu bežného obdobia čerpaný.

Dlhodobý bankový úver vo výške 18 316 844 EUR na financovanie projektu výstavby nehnuteľnosti je zabezpečený záložným právom k dlhodobému hmotnému majetku spoločnosti, finančnými prostriedkami na troch bankových účtoch, zásobami a pohľadávkami. Ručenie za dlhodobý bankový úver poskytla taktiež tretia strana vo forme záložného práva k vlastným nehnuteľnostiam.

4. Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

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						
Dlhodobé pôžičky spolu				<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Krátkodobé pôžičky	EUR	7%	30.8.2013	0	0	99 111
Krátkodobé pôžičky spolu				<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>99 111</u></u>
Krátkodobé finančné výpomoci						
Krátkodobé finančné výpomoci spolu				<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Spolu				<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>99 111</u></u>

Spoločnosť v priebehu roka 2013 splatila krátkodobú pôžičku vo výške 99 111 EUR.

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	1 004
Ostatné	0	1 004
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	<u><u>0</u></u>	<u><u>1 004</u></u>

F. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby z predaja služieb sú uvedené nasledujúcim prehľadom:

Oblasť odbytu a	Služby za nadštandard		Ostatné služby		Spolu	
	2013 b	2012 c	2013 f	2012 g	2013	2012
Slovenská republika	84 500	0	7 808	0	92 308	0
Spolu	84 500	0	7 808	0	92 308	0

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát je zvýšenie 17 554 168 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek predstavuje zvýšenie 17 554 168 EUR, ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky a	2013	2012		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok b	Konečný zostatok c	Začiatkový stav d	2013 e	2012 f
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	17 558 322	4 154	0	17 554 168	4 154
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Spolu	17 558 322	4 154	0	17 554 168	4 154
Manká a škody	x	x	x	0	0
Reprezentačné	x	x	x	0	0
Dary	x	x	x	0	0
Iné	x	x	x	0	0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				17 554 168	4 154

3. Aktivácia nákladov, výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

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

Názov položky	2013	2012
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	31 845	2 719
Zmluvné pokuty	27 000	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	4845	2 719
Finančné výnosy, z toho:	6	1
<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>6</i>	<i>1</i>
Výnosové úroky	6	1
Mimoriadne výnosy, z toho:	0	0

6. Čistý obrat

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

Názov položky	2013	2012
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	92 308	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	17 554 168	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	31 851	2 720
Čistý obrat celkom	17 678 327	2 720

G. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH**1. Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady**

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a mimoriadnych nákladoch:

Názov položky	2013	2012
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	17 737 767	6 556
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
Iné uisťovacie audítorské služby	0	0
Súvisiace audítorské služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
 <i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	 <i>17 737 767</i>	 <i>6 556</i>
Nájomné	1 467 430	0
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	411 979	0
Právne, daňové a ekonomické poradenstvo	71 109	1 333
Ostatné poradenstvo pri výstavbe	218 202	951
Developerská odmena	720 000	0
Analýzy, posudky, projektové dokumentácie	1 058 782	0
Stavebné práce	5 337 056	2 719
Bezpečnostné služby	24 116	0
Ostatné služby súvisiace s výstavbou	8 393 368	0
Iné	35 725	1 553
 Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	 34 053	 2 719
Poistenie	33 716	0
Ostatné náklady	337	2 719
 Finančné náklady, z toho:	 535 736	 401
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>33</i>	<i>0</i>
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
 <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	 <i>535 703</i>	 <i>401</i>
Nákladové úroky	485 484	399
Bankové poplatky	50 219	2
 Mimoriadne náklady, z toho:	 0	 0

H. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky a	2013			2012		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-931 991		100,00 %	-3 236		100,00 %
teoretická daň		-214 358	23,00 %		-615	19,00 %
Daňovo neuznané náklady	9 508	2 187	-0,23 %	0	0	0,00 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-14	-3	0,00 %	0	0	0,00 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Zmena sadzby dane	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Spolu	-922 498	-212 174	22,77 %	-3 236	-615	19,00 %
Splatná daň z príjmov		1	23,00 %		0	19,00 %
Odložená daň z príjmov		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková daň z príjmov		1	23,00 %		0	19,00 %

I. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH**1. Prehľad o podsúvahových položkách**

Spoločnosť má poskytnuté dva úverové prísluby v celkovej výške 39 656 796 EUR (rok 2012: 3 454 459 EUR), ktoré je možné čerpať na požiadanie. Úverový príslub č. 1 vo výške 8 000 00 EUR a úverový príslub č. 2 vo výške 31 656 796 EUR.

Spoločnosť ručí za bankový úver č. 1 prostredníctvom záložného práva k nehnuteľnostiam, pohľadávkam, bežným účtom a k zásobám. Záväzok vyplývajúci z úverovej zmluvy je zabezpečený aj podpísanou dohodou o vydaní a vyplnení biancozmenky, bez uvedenia sumy, meny a dátumu splatnosti.

Spoločnosť ručí za bankový úver č. 2 (kontokorentný úver) prostredníctvom záložného práva k nehnuteľnosti vo vlastníctve tretej osoby a podpísanou dohodou o vydaní a vyplnení biancozmenky, bez uvedenia sumy, meny a dátumu splatnosti.

V prospech spoločnosti sú vinkulované peňažné vklady klientov, ktorých hodnota k 31.12.2013 predstavuje sumu 12 611 347 EUR.

2. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme pozemky za účelom výstavby nehnuteľnosti. Nájomná zmluva je uzatvorená do roku 2015.

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

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

- Spoločnosť dňa 28.8.2013 predložila banke spísanú notársku zápisnicu, ktorá obsahuje jej záväzok vrátiť peňažné prostriedky poskytnuté na základe úverovej zmluvy. Notárska zápisnica sa v prípade nesplnenia záväzku Spoločnosti stáva vykonateľným exekučným titulom na celý majetok spoločnosti až do výšky úverovej pohľadávky banky.
- 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 PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

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

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť neuskutočnila také transakcie so spriaznenými osobami, ktoré sa neuzavreli na základe obvyklých obchodných podmienok.

M. 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 sa účtovná závierka zostavuje 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.

N. 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	5 000	0	0	0	5 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	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 účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-3 236	-3 236
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 236	-931 992	0	3 236	-931 992
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	1 764	-931 992	0	0	-930 228

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2013 vo výške -931 992 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2014.

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

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2012)				
	Stav k 27.4.2012	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2012
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohládavky za upísané vlastné imanie	-5 000	0	5 000	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 účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-3 236	0	0	-3 236
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	0	-3 236	5 000	0	1 764

Účtovná strata za rok 2012 bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	2012
Účtovná strata	3 236
Vysporiadanie účtovnej straty	2013
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi, členmi	
Prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov	3 236
Iné	
Spolu	3 236