

**FINEP Jégeho alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v eurocentoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

## **I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**

### **1. Základné údaje o spoločnosti**

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	FINEP Jégeho alej a. s. Plynárenská 2/A, 82109 Bratislava
<b>Dátum založenia</b>	20. decembra 2007
<b>Dátum vzniku (podľa obchodného registra)</b>	10. januára 2008
<b>Hospodárska činnosť</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájmom nehnuteľností,</li> <li>- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,</li> <li>- Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,</li> <li>- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien,</li> <li>- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),</li> <li>- Predaj a kúpa nehnuteľností</li> </ul>

### **2. Zamestnanci**

Spoločnosť neúčtuje o zamestnancoch.

<b>Názov položky</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
z toho: vedúci zamestnanci	-	-

### **3. Neobmedzené ručenie**

FINEP Jégeho alej, a. s., (ďalej len „spoločnosť“) nie je spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

### **4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti FINEP Jégeho alej a. s. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2014 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

### **5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2013**

Účtovnú závierku spoločnosti FINEP Jégeho alej a. s., za rok 2013 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 29. apríla 2014.

### **6. Členovia orgánov spoločnosti**

<b>Orgán</b>	<b>Funkcia</b>	<b>Meno</b>
Predstavenstvo	predseda	JUDr. Juraj Hudek od 26. 2. 2013
	podpredseda	JUDr. Olga Petkova od 26. 2. 2013
	člen	Ing. Pavel Rejchrt od 1. 10. 2009
Dozorná rada	člen	JUDr. Ľudovít Hudek od 1.10.2009
	člen	Ing. Michal Kocián od 1.10.2009
	člen	Ing. Štěpán Havlas od 29.04.2014
	člen	Michal Krajčovič od 15.12.2011 do 28.4.2014

**FINEP Jégého alej a. s.**

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**

**Zostavenej k 31. decembru 2014**

**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

**7. Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní/Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní do dňa jej zmeny vzniknutej v priebehu účtovného obdobia**

<i>Spoločníci/akcionári</i>	<i>Podiel na základnom imaní</i>		<i>Hlasovacie práva v %</i>	<i>Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %</i>
	<i>v eurách</i>	<i>v %</i>		
FINEP SK, a.s.	20 100	33,3	33,3	-
P & Park, s.r.o.	20 100	33,3	33,3	-
Jégého Residential, s.r.o.	20 100	33,3	33,3	-
<b>Spolu</b>	<b>60 300</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

**8. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť FINEP Jégého alej a.s. je spoločným podnikom spoločností FINEP SK a.s. so sídlom v Bratislave, Jégého 12, P & Park, s.r.o. so sídlom v Bratislave, Plynárenská 2/A a Jégého Residential s.r.o. so sídlom v Bratislave, Jégého 12. Každá spoločnosť má 33,3-percentný podiel na jej základnom imaní.

Spoločnosť FINEP SK a. s. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti FINEP HOLDING, SE, so sídlom v Prahe 1, Václavské nám 845/1, a táto spoločnosť má 96-percentný podiel na jej základnom imaní. Spoločnosť FINEP HOLDING, SE, zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo za všetky podniky konsolidovaného celku.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti FINEP HOLDING, SE, ktorej súčasťou sú spoločnosti FINEP SK a.s. a FINEP Jégého alej a.s. bude sprístupnená v jej sídle v Prahe 1, Václavské nám 845/1 a bude po jej schválení valným zhromaždením uložená v Obchodnom registri, vedeným Mestským súdom v Prahe oddiel H, vložka 7.

**9. Významné udalosti roku 2014 v spoločnosti FJA a.s.**

Spoločnosť v roku 2014 dopredávala parkovacie miesta v garáži v projekte JA I,II, ktoré ostali v projekte. Z projektu JA I,II bol v roku 2014 predaný posledný 4-izbový byt a 11 parkovacích státi v garáži.

Samotný predaj v objekte JA 3 aj v roku 2014 veľmi úspešne pokračoval a do konca roka sa predalo 211 bytov a apartmánov z celkového počtu 213. Dva byty si nechala spoločnosť vo vlastníctve pre marketingové účely a to ako vzorový byt a druhý byt využíva spoločnosť pre potreby reklamačného technika v rámci reklamačných konaní. Ku koncu roku 2014 bolo predaných 117 parkovacích miest v garáži z celkového počtu 131 a 28 parkovacích miest na príľahlom pozemku k domu. Z uvedeného vyplýva, že optimalizácia projektovanej skladby bytov a apartmánov a nastavenie ceny boli správne.

Pokiaľ ide o sporovú agendu vo veci konkurzu spoločnosti Eiffage Construction ČR, s.r.o. so správcom konkurznej podstaty Ing. Hanákom, došlo v priebehu roku 2014 k uzavretiu dohody o narovnaní, ktorá potvrdila oprávnenosť čerpania bankovej záruky na opravy reklamovaných v projekte Jégého alej I,II a zároveň dohodu o úplnom vysporiadaní a ukončení všetkých vzájomne vedených súdnych sporov. Na základe tejto dohody o narovnaní boli všetky vzájomné súdne spory ukončené s tým, že ani jedna zo strán nevzniesla nárok na náhradu trov konania

**II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

K 31. decembru 2014 sa zmenila štruktúra súvahy a výkazu ziskov a strát. Zmena si vyžiadala aj preradenie položiek v súvahe a výkaze ziskov a strát za predchádzajúce účtovné obdobie podľa novej štruktúry výkazov. Zmena nemala žiadny vplyv na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia, ani na výsledok hospodárenia minulých rokov.

2. Účtovná závierka za rok 2014 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

**FINEP Jégeho alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**

**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva. Výnosy z predaja bytov a iných súčasti projektu zahrnie spoločnosť do výnosov v okamihu kedy prechádzajú na kupujúceho významné riziká a vlastnícke práva, t. j. až v okamihu skutočného odovzdania bytu klientom.
6. Moment zaúčtovania nákladov – predaj projektu (bytov, nebytových priestorov, atď.).

Za rozhodný deň dokončenia projektu sa považuje deň podania návrhu na vklad prvej zmluvy o predaji jednotky (bytovej, prípadne inej časti projektu) na kataster nehnuteľností. K termínu podania návrhu na vklad prvej kúpnej zmluvy na zápis do katastra nehnuteľností spoločnosť zistí celkovú obstarávaciu cenu projektu (zaúčtovanú na účte 123 Zásoby vlastnej výroby). K momentu predaja (viď bod II.5 vyššie) spoločnosť vykáže v nákladoch (riadok výsledovky "Zmena stavu vnútroorganizačných zásob") pomernú časť nákladov, ktoré pripadajú na predávanú jednotku (napr. byt, nebytový priestor) podľa podielu plochy predávanej jednotky na celkovej ploche zhotoveného projektu.

Predaj pozemkov (pri predaji bytovej výstavby) – účtovanie o nákladoch.

K momentu predaja časti projektu (viď bod II.5 vyššie) spoločnosť vykáže v nákladoch (riadok "Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu" výkazu ziskov a strát) pomernú časť obstarávacej ceny pozemkov, ktoré pripadajú na predávanú jednotku (napr. byt, nebytový priestor) podľa podielu plochy predávanej jednotky na celkovej ploche zhotoveného projektu.

Provízie za predaj bytov a nebytových priestorov (3. etapa výstavby) sa účtujú na účet 518(A). Pri predaji bytov z 1 a 2 etapy výstavby sa účtujú provízie do obstarávateľskej ceny bytu.

7. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhobodej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
8. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Vyžaduje tiež, aby manažment uskutočnil určité rozhodnutia v procese uplatňovania účtovných zásad spoločnosti. Oblasť, ktoré vyžadujú vyšší stupeň úsudku alebo vykazujú vyššiu mieru zložitosti, predstavujú najmä opravné položky k nedokončenej výrobe a hotovým výrobkom, ako aj odhady týkajúce sa súdnych sporov. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
9. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

**FINEP Jégeho alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

## 10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo). V prípade projektu FINEP Jégeho alej sa takto oceňujú obstarané pozemky.
- b) Zásoby vlastnej výroby - projekt FINEP Jégeho alej sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa priame náklady vynaložené na výstavbu projektu (náklady na obstaranie pozemku a na výstavbu projektu), ďalej náklady, ktoré priamo súvisia s projektom (predovšetkým náklady stavebného manažmentu) a ostatné náklady, pri ktorých je možné určiť, že boli vynaložené v súvislosti so zhotovením projektu (vrátane úrokov z úveru na projekt do momentu ukončenia výstavby a prevzatia projektu od dodávateľa). Spoločnosť vykazuje jednotlivé komponenty zvyšujúce obstarávaciu cenu zásob vlastnej výroby súvahovo, t.j. položky vstupujúce do obstarávacej ceny sú vykázané vo výkaze ziskov a strát až v momente predaja zásob (ako je uvedené v bode II.6. vyššie).
- c) Obstarávaný krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním.
- d) Pohľadávky:
  - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
  - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.
- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- f) Záväzky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- h) Pôžičky, úvery:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- i) Úroky z pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia. Účtovná jednotka účtuje o úrokoch z úverov ako súčasť ceny obstarania zásob do obdobia odovzdania prvých bytov klientom. Od tohto obdobia účtuje spoločnosť o úrokoch z úverov na účtoch 562(A) a vykazuje ich ako "Nákladové úroky" vo výkaze ziskov a strát.
- j) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- k) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 22 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- l) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 22 %. Spoločnosť sa z dôvodu opatrnosti rozhodla neúčtovať o odloženej daňovej pohľadávke.

**FINEP Jégeho alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

**11. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie**

a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na audit roku 2014 v sume 2 750 EUR. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
  - k zastaveným investíciám na základe zhodnotenia ich účtovnej hodnoty vo vzťahu k novej realizovateľnej cene,
  - k podielom na základnom imaní v obchodných spoločnostiach na základe metódy vlastného imania,
  - k zásobám bez obratu nad 360 dní vo výške 80 % podľa posúdenia ich využiteľnosti v spoločnosti alebo možného odpredaja,
  - k zásobám materiálu, nedokončenej výroby a výrobkov, ktorých trhovacia cena klesla pod obstarávaciu cenu, resp. pod ocenenie vlastnými nákladmi podľa prepočtu podielu obstarávacej ceny alebo vlastných nákladov na novej trhovej cene,
  - k nedokončenej výrobe predstavujúcej zákazkovú výrobu v súvislosti s vyjadrením strát zákazky,
  - k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní 100 %, nad 180 dní 70 %, z ostatných pohľadávok po lehote splatnosti 5 %.
- Opravné položky k nedokončenej výrobe a polotovarom vlastnej výroby, opravné položky k tovaru – spoločnosť rozpustila vytvorenú opravnú položku k tovaru (dokončené avšak nepredané byty), a nedokončenej výrobe (rozpracovaným projektom) na základe porovnania ich účtovnej hodnoty a odhadovanej čistej realizovateľnej hodnoty. Tvorba opravných položiek na nedokončenú výrobu a tovar zahŕňala veľa neistôt týkajúcich sa skutočne dosiahnutých predajných cien projektu, načasovania realizácie predaja uvedených aktív prípadne skutočnej výšky stavebných nákladov v porovnaní s projektovanými. Výška opravných položiek vykázaná v účtovnej závierke predstavovala najlepší odhad vedenia spoločnosti o možných stratách, ktoré mohli v spoločnosti vzniknúť pri realizácii (predaji) projektu konečným zákazníkom. Vzhľadom na skutočnosť, že k 31.12.2014 ostáva iba 5 nepredaných bytov z etapy I-III, ktoré sú v súčasnosti využívané pre interné potreby spoločnosti a nie je predpoklad, že by ich čistá realizovateľná hodnota mala byť významne odlišná od ich účtovnej hodnoty, účtovná jednotka sa rozhodla rozpustiť vytvorenú opravnú položku k zásobám a už netvoriť novú.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

<b>Druh majetku</b>	<b>Životnosť</b>	<b>Ročná sadzba odpisov</b>
Budovy a stavby	20 rokov	5,0 %
Stroje a zariadenia	6 rokov	16,7 %
Dopravné prostriedky	4 roky	25,0 %
Inventár	6 rokov	16,7 %
Softvér	4 roky	25,0 %

Spoločnosť v roku 2014 neúčtuje o dlhodobom odpisovanom majetku a o súvisiacich odpisoch.

**FINEP Jégeho alej a. s.**

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**

**Zostavenej k 31. decembru 2014**

**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

## **12. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

## **13. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód**

Počas účtovného obdobia spoločnosť nezmenila metódy oceňovania nedokončenej výroby, polotovarov a výrobkov.

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2014

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY****1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok**

1.1. Pohyby na účtoch dlhodobého hmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

31. december 2014

	<i>Pozemky</i>	<i>Stavby</i>	<i>Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí</i>	<i>Pestovateľské celky trvalých porastov</i>	<i>Základné stádo a ťažné zvieratá</i>	<i>Ostatný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky</i>	<i>Celkom</i>
<b>Prvotné ocenenie</b>									
K 1. januáru 2014	2 544 148	-	-	-	-	-	-	-	2 544 148
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	2 392 281	-	-	-	-	-	-	-	2 392 281
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2014	151 867	-	-	-	-	-	-	-	151 867
<b>Oprávky</b>									
K 1. januáru 2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Opravná položka</b>									
K 1. januáru 2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zostatková hodnota</b>									
K 1. januáru 2014	2 544 148	-	-	-	-	-	-	-	2 544 148
K 31. decembru 2014	151 867	-	-	-	-	-	-	-	151 867

## FINEP Jégeho alej a. s.

## Poznámky individuálnej účtovnej závierky

## Zostavenej k 31. decembru 2014

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2013

	<i>Pozemky</i>	<i>Stavby</i>	<i>Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí</i>	<i>Pestovateľské celky trvalých porastov</i>	<i>Základné stádo a ťažné zvieratá</i>	<i>Ostatný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky</i>	<i>Celkom</i>
<b>Prvotné ocenenie</b>									
K 1. januára 2013	3 875 225	-	-	-	-	-	-	-	3 875 225
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	1 331 077	-	-	-	-	-	-	-	1 331 077
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	2 544 148	-	-	-	-	-	-	-	2 544 148
<b>Oprávky</b>									
K 1. januára 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Opravná položka</b>									
K 1. januára 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zostatková hodnota</b>									
K 1. januára 2013	3 875 225	-	-	-	-	-	-	-	3 875 225
K 31. decembru 2013	2 544 148	-	-	-	-	-	-	-	2 544 148

**FINEP Jégeho alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

## 2. Zásoby

### 2.1. Prehľad o opravných položkách podľa jednotlivých súvahových položiek

	<i>Nedokončená výroba</i>	<i>Výrobky</i>	<i>Opravná položka</i>	<i>Celkom</i>
K 1. januára 2014	-	271 715	-	271 715
Prírastky	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-
<b>K 31. decembru 2014</b>	<b>-</b>	<b>271 715</b>	<b>-</b>	<b>271 715</b>

### 2.2. Spôsob a výška poistenia zásob

<i>Predmet poistenia</i>	<i>Druh poistenia</i>	<i>Výška poistenia</i>		<i>Názov a sídlo poisťovne</i>
		<i>2014</i>	<i>2013</i>	
Poistenie vzorový byt	poistenie majetku	1 301	477	UNIQA poisťovňa

## 3. Pohľadávky

### 3.1. Členenie pohľadávok celkom, vrátane skupiny

31. december 2014

<i>Kategória pohľadávok</i>	<i>Do lehoty splatnosti</i>	<i>Po lehote splatnosti</i>					<i>Celkom</i>
		<i>&lt; 30 dní</i>	<i>&lt; 90 dní</i>	<i>&lt; 180 dní</i>	<i>&lt; 360 dní</i>	<i>&gt; 360 dní</i>	
Dlhodobé	1 641 736	-	-	-	-	-	1 641 736
Krátkodobé	69 997	-	-	-	-	2 191	72 188

Dlhodobé pohľadávky tvoria poskytnuté úvery akcionárom: Jégeho Residential s.r.o. v sume 715 900 EUR, FINEP SK a.s. v sume 462 918 EUR a P & Park s.r.o. v sume 462 918 EUR (úroková sadzba EURIBOR 12M + 0,5% a doba splatnosti 31.12.2016).

Suma na riadku 053 je tvorená prevažne z pohľadávok z obchodného styku vo výške 2 928 EUR, poskytnuté preddavky spoločnosti ABC Facility a.s. v sume 56 498 EUR, ostatné pohľadávky (prefakturácia) v sume 1 913 EUR, daňová pohľadávka v sume 10 849 EUR t.j. nadmerný odpočet DPH za obdobie 10-12/2014.

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 14 dní.

31. december 2013

<i>Kategória pohľadávok</i>	<i>Do lehoty splatnosti</i>	<i>Po lehote splatnosti</i>					<i>Celkom</i>
		<i>&lt; 30 dní</i>	<i>&lt; 90 dní</i>	<i>&lt; 180 dní</i>	<i>&lt; 360 dní</i>	<i>&gt; 360 dní</i>	
Dlhodobé	-	-	-	-	-	-	-
Krátkodobé	160 261	1 601	750	-	-	13 152	175 764

Suma na riadku 053 je tvorená prevažne z pohľadávok z obchodného styku vo výške 64 918 EUR, poskytnuté preddavky spoločnosti Jégého správcovská v sume 11 131 EUR, pohľadávka na prefakturácie v sume 3 947 EUR, pohľadávka za parkovacie státie v sume 1 418 EUR, ostatné pohľadávky (poukazy NAY zľava na byty) v sume 4 000 EUR, daňová pohľadávka v sume 90 350 EUR t.j. nadmerný odpočet DPH za obdobie 12/2013.

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 14 dní.

**FINEP Jégeho alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

3.2. Veková štruktúra pohľadávok

31. december 2014

<i>Položka</i>	<i>Splatnosť</i>		<i>Celkom</i>
	<i>v lehote splatnosti</i>	<i>po lehote splatnosti</i>	
<b><i>Dlhodobé pohľadávky</i></b>			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	1 641 736	-	1 641 736
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Spolu dlhodobé pohľadávky</b>	<b>1 641 736</b>	<b>-</b>	<b>1 641 736</b>
<b><i>Krátkodobé pohľadávky</i></b>			
Pohľadávky z obchodného styku	59 148	2 191	61 339
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	10 849	-	10 849
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Spolu krátkodobé pohľadávky</b>	<b>69 997</b>	<b>2 191</b>	<b>72 188</b>

31. december 2013

<i>Položka</i>	<i>Splatnosť</i>		<i>Celkom</i>
	<i>v lehote splatnosti</i>	<i>po lehote splatnosti</i>	
<b><i>Dlhodobé pohľadávky</i></b>			
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	-	-	-
<b>Spolu dlhodobé pohľadávky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><i>Krátkodobé pohľadávky</i></b>			
Pohľadávky z obchodného styku	69 911	15 503	85 414
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	90 350	-	90 350
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Spolu krátkodobé pohľadávky</b>	<b>160 261</b>	<b>15 503</b>	<b>175 764</b>

3.3. Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Položka</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<b><i>Krátkodobé pohľadávky</i></b>		
Pohľadávky po lehote splatnosti	2 191	15 503
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	69 997	160 261
<b>Spolu krátkodobé pohľadávky</b>	<b>72 188</b>	<b>175 764</b>
<b><i>Dlhodobé pohľadávky</i></b>		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	1 641 736	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
<b>Spolu dlhodobé pohľadávky</b>	<b>1 641 736</b>	<b>-</b>

**FINEP Jégeho alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

#### 4. Finančné účty

##### 4.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

<b>Položka</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Peňažné prostriedky</b>		
Pokladňa, ceniny	12 294	11 809
Bankové účty bežné	2 553 477	1 067 829
Bankové účty – účet DPH (účet 221050)	94 812	244 387
Peniaze na ceste	-	-
<b>Spolu</b>	<b>2 660 583</b>	<b>1 324 025</b>

#### 5. Časové rozlíšenie

<b>Položka</b>	<b>31. december 2014</b>	<b>31. december 2013</b>
Náklady budúcich období dlhodobé	-	-
Náklady budúcich období krátkodobé	24 252	242
z toho:	-	-
<i>Poistenie UNIQA (majetok efekt)</i>	234	242
Prenájom plochy 01-10/2015	24 000	-
Jablotron, bezpečnostná SIM 01-03/2015	18	-
Príjmy budúcich období dlhodobé	-	-
Príjmy budúcich období krátkodobé	-	-
z toho:	-	-
<b>Spolu</b>	<b>24 252</b>	<b>242</b>

##### Rok 2014:

Pri nákladoch budúcich období je vykázaná suma 234 EUR (poistenie majetok efekt t. j. požiarne nebezpečia, živelné nebezpečia, voda z vodov. zariadení), prenájom plochy za účelom umiestnenia reklamnej plachty na ul. Šancova spoločnosti FINEP Premiére s.r.o. v sume 24 000 EUR poplatok za bezpečnostnú SIM kartu 01-03/2015 spoločnosti Jablotron Slovakia s.r.o. v sume 18 EUR.

##### Rok 2013:

Pri nákladoch budúcich období je vykázaná suma 242 EUR (poistenie majetok efekt t. j. požiarne nebezpečia, živelné nebezpečia, voda z vodov. zariadení).

#### IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

##### 1. Vlastné imanie

###### 1.1. Informácie o vlastnom imaní

K 31. decembru 2014 pozostáva základné imanie z celkom 900 akcií kmeňových, listinných s menovitou hodnotou jednej akcie 67 EUR. Základné imanie bolo celé upísané a splatené.

###### 1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2013

<b>Položka</b>	<b>2013</b>
Účtovná strata	(422 358)
<b>Rozdelenie účtovného zisku</b>	<b>2014</b>
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	(422 358)
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	-
Iné	-
<b>Spolu</b>	<b>(422 358)</b>

Valné zhromaždenie zo dňa 29. apríla 2014 rozhodlo, že dosiahnutá strata roku 2013 vo výške 422 357,82 EUR bude uhradená z účtu nerozdeleného zisku z minulých období, čím bude dosiahnutý celkový nerozdelený zisk vo výške 1 871 514,19 EUR.

**FINEP Jégeho alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Valné zhromaždenie rozhodlo o rozdelení zisku z minulých období spolu vo výške 1 871 514,19 EUR nasledovne: táto suma bude celá použitá na výplatu podielu zo zisku (dividendu) akcionárom Spoločnosti v pomere zodpovedajúcom menovitej hodnote akcií akcionára k menovitej hodnote akcií všetkých akcionárov a to konkrétne:

- FINEP SK a.s. bude vyplatená dividenda vo výške 623 838,06 EUR
- P & PARK, s.r.o. bude vyplatená dividenda vo výške 623 838,06 EUR
- Jégeho Residential s.r.o. bude vyplatená dividenda vo výške 623 838,07 EUR.

## 2. Rezervy

### 2.1. Zákonné a ostatné rezervy

31. december 2014

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2014</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Použitie</i>	<i>Zrušenie</i>	<i>Stav k 31. 12. 2014</i>
<b><i>Dlhodobé rezervy</i></b>					
Dlhodobé zákonné rezervy	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-
<b><i>Krátkodobé rezervy</i></b>					
Krátkodobé zákonné rezervy	9 100	2 750	9 000	100	2 750
<i>z toho:</i>					
rezerva na audit	9 000	2 750	9 000	-	2 750
uverejnenie v Obch. vestníku	100	-	-	100	-
Ostatné krátkodobé rezervy	-	-	-	-	-

Spoločnosť vytvorila rezervu na audit roku 2014 vo výške 2 750 EUR..

31. december 2013

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2013</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Použitie</i>	<i>Zrušenie</i>	<i>Stav k 31. 12. 2013</i>
<b><i>Dlhodobé rezervy</i></b>					
Dlhodobé zákonné rezervy	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-
<b><i>Krátkodobé rezervy</i></b>					
Krátkodobé zákonné rezervy	8 479	9 000	8 379	-	9 100
<i>z toho:</i>					
rezerva na audit	8 280	9 000	8 280	-	9 000
uverejnenie v Obch. vestníku	199	-	99	-	100
Ostatné krátkodobé rezervy	-	-	-	-	-

Spoločnosť vytvorila rezervu na audit roku 2013 vo výške 9 000 EUR. Spoločnosť tiež tvorí rezervu na uverejnenie účtovnej závierky v Obchodnom vestníku vo výške 100 EUR.

## 3. Záväzky

### 3.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny

31. december 2014

<i>Položka</i>	<i>Splatnosť</i>			<i>Celkom</i>
	<i>do lehoty</i>	<i>do 360 dní po lehote</i>	<i>nad 360 dní po lehote</i>	
Záväzky z obchodného styku	7 288	3 438	35 083	45 809
Cistá hodnota zákazky				
Nevyfakturované dodávky	178 429	-	-	178 429
Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-	-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-	-
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	500 000	-	-	500 000
Záväzky voči zamestnancom	-	-	-	-
Záväzky zo sociálneho poistenia	-	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie	575 038	-	-	575 038
Ostatné záväzky	-	-	-	-
<b>Spolu k 31. decembru 2014</b>	<b>1 260 755</b>	<b>3 438</b>	<b>35 083</b>	<b>1 299 276</b>

**FINEP Jégeho alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

- 45 809 EUR – dodávatelia tuzemskí a zahraniční (321A),
- 178 429 EUR – nevyfakturované dodávky (326A),
- 500 000 EUR – záväzky voči spoločníkom (FINEP SK podiel na zisku (časť) 250 000 EUR a P & Park s.r.o. podiel na zisku (časť) 250 000 EUR
- 575 038 EUR predpis dane (daň z príjmov) za rok 2014

31. december 2013

Položka	Splatnosť			Celkom
	do lehoty	do 360 dní po lehote	nad 360 dní po lehote	
Záväzky z obchodného styku	6 951 839	735 796	339 943	8 027 578
Čistá hodnota zákazky	-	-	-	-
Nevyfakturované dodávky	22 741	-	-	22 741
Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-	-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-	-
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	3 000 000	-	-	3 000 000
Záväzky voči zamestnancom	-	-	-	-
Záväzky zo sociálneho poistenia	-	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie	-	-	-	-
Ostatné záväzky	-	-	-	-
<b>Spolu k 31. decembru 2013</b>	<b>9 974 580</b>	<b>735 796</b>	<b>339 943</b>	<b>11 050 319</b>

- 6 158 685 EUR – prijaté preddavky zo zálohových odoslaných faktúr (324A) a (317A) vystavených za predaj bytových a nebytových priestorov.
- 1 868 893 EUR – dodávatelia tuzemskí a zahraniční (321A),
- 22 741 EUR – nevyfakturované dodávky (326A),
- 3 000 000 EUR – záväzky voči spoločníkom (FINEP SK podiel na zisku t.j. 1 500 000 EUR a P & Park s.r.o. podiel na zisku 1 500 000 EUR).

3.2. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	31. 12. 2014	31. 12. 2013
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	1 309 333
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>-</b>	<b>1 309 333</b>
<b>Krátkodobé záväzky:</b>		
Záväzky po lehote splatnosti	38 521	1 075 739
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 260 755	9 974 580
<b>Spolu krátkodobé záväzky</b>	<b>1 299 276</b>	<b>11 050 319</b>

3.3. Záväzky voči spriazneným osobám

Položka	Spriaznené osoby	Suma k 31. 12. 2014
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
Záväzky z obchodného styku		-
Nevyfakturované dodávky		-
Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke		-
Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku		-
Dlhodobé prijaté preddavky		-
Dlhodobé zmenky na úhradu		-
Vydané dlhopisy		-
Ostatné dlhodobé záväzky		-
<b>Krátkodobé záväzky:</b>		
Záväzky z obchodného styku	FINEP SK a.s.	2 308
Nevyfakturované dodávky		-
Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke		-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku		-
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	FINEP SK a.s. P & Park, s.r.o.	250 000 250 000
Ostatné záväzky		-
<b>Spolu</b>		<b>502 308</b>

**FINEP Jégeho alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

<i>Položka</i>	<i>Spriaznené osoby</i>	<i>Suma k 31. 12. 2013</i>
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
Záväzky z obchodného styku		-
Nevyfakturované dodávky		-
Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	FINEP SK, a.s.	737 817
Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku	Milburn Limited	571 516
Dlhodobé prijaté preddavky		-
Dlhodobé zmenky na úhradu		-
Vydané dlhopisy		-
Ostatné dlhodobé záväzky		-
<b>Krátkodobé záväzky:</b>		
Záväzky z obchodného styku	FINEP SK a.s.	56 435
Nevyfakturované dodávky		-
Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke		-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku		-
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	FINEP SK a.s. P & Park, s.r.o.	1 500 000 1 500 000
Ostatné záväzky		-
<b>Spolu</b>		<b>4 365 768</b>

### 3.4. Odložený daňový záväzok/Odložená daňová pohľadávka

<i>Položka</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou:		
<i>odpočítateľné</i>	-	-
<i>zdaniteľné</i>	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou:		
<i>odpočítateľné</i>	-	-
<i>zdaniteľné</i>	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-	-
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	-	-
Odložená daňová pohľadávka	-	-
Uplatnená daňová pohľadávka:		
<i>zaúčtovaná ako zníženie nákladov</i>	-	-
<i>zaúčtovaná do vlastného imania</i>	-	-
Odložený daňový záväzok	-	-
Zmena odloženého daňového záväzku:		
<i>zaúčtovaná ako náklad</i>	-	-
<i>zaúčtovaná do vlastného imania</i>	-	-

Spoločnosť neučtuje o odloženej daňovej pohľadávke ani o odloženom daňovom záväzku.

### 4. **Bankové úvery**

<i>Položka</i>	<i>Mena</i>	<i>Úrok p. a. v %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2014</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2013</i>
Dlhodobé bankové úvery	EUR	3,25 % p.a. + 1M Euribor	30. 6. 2016	-	2 469 447
Krátkodobé bankové úvery				-	-

Dlhodobý bankový úver spoločnosť splatila v plnej výške dňa 28. februára 2014.

**FINEP Jégeho alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

**5. Časové rozlíšenie**

<i>Položka</i>	<i>31. december 2014</i>	<i>31. december 2013</i>
Výdavky budúcich období dlhodobé	-	-
Výdavky budúcich období krátkodobé	-	-
Výnosy budúcich období dlhodobé	-	-
Výnosy budúcich období krátkodobé	12 881	251 000
z toho:		
zaúčtovanie vyrovnania – re Eiffage	-	226 000
rezerva na garančné opravy 1 a 2 etapa	12 881	25 000
<b>Spolu</b>	<b>12 881</b>	<b>251 000</b>

V roku 2014 ostáva vytvorená rezerva na odhadované záručné opravy JA I. – II. etapa v sume 12 881 EUR.

V roku 2013 boli zaúčtované z prijatých bankových záruk výnosy budúcich období, ktoré reprezentujú rezervu na odhadované záručné opravy JA I.- II. etapa (Controlbuilding) v sume 25 000 EUR a tiež predpokladanú hodnotu vyrovnania s dodávateľom JA I. – II. etapa z prijatej bankovej záruky v sume 226 000 EUR.

**V. VÝNOSY**

**1. Výnosy z hospodárskej činnosti**

1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa hlavných oblastí odbytu:

<i>Oblasť odbytu</i>	<i>2014</i>		<i>2013</i>	
	<i>EUR</i>	<i>%</i>	<i>EUR</i>	<i>%</i>
Slovensko	17 792 542	100	500 840	100
Zahraničie	-	-	-	-
<b>Predaj celkom</b>	<b>17 792 542</b>	<b>100</b>	<b>500 840</b>	<b>100</b>

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa typov výrobkov a služieb:

<i>Oblasť odbytu</i>	<i>Typ výrobkov, tovarov, služieb (predaj bytov, NP)</i>		<i>Typ výrobkov, tovarov, služieb</i>		<i>Typ výrobkov, tovarov, služieb</i>		<i>Celkom</i>	
	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
	Slovensko	17 792 542	500 840	-	-	-	-	17 792 542
Zahraničie	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Spolu</b>	<b>17 792 542</b>	<b>500 840</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 792 542</b>	<b>500 840</b>

Čistý obrat podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona

<i>Položka</i>	<i>31. december 2014</i>	<i>31. december 2013</i>
Tržby za vlastné výrobky	17 790 289	498 333
Tržby z predaja služieb	2 253	2 507
Tržby za tovar	-	-
Výnosy zo zákazky (predaj bytov)	-	-
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	-	-
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	2 799 492	2 665 194
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>20 592 034</b>	<b>3 166 034</b>

**FINEP Jégeho alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

1.2. Zmena stavu vnútroorganizačných zásob

Položka	2014		2013		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Stav k 31. 12. 2014	Stav k 31. 12. 2013	Stav k 1. 1. 2013	2014	2013	
Nedokončená výroba a polotovary						
vlastnej výroby	-	13 702 798	8 071 644	(13 702 798)	5 631 154	
Výrobky	271 715	446 667	1 054 404	(174 952)	(607 737)	
Zvieratá		-	-		-	
<b>Spolu</b>	<b>271 715</b>	<b>14 149 465</b>	<b>9 126 048</b>	<b>(13 877 750)</b>	<b>5 023 417</b>	
Manká a škody					-	
Reprezentačné					-	
Nakúpené dodávky				(581 442)	(5 428 191)	
Kapitalizované úroky				(17 198)	(202 963)	
Iné (pohyb opravných položiek)				980 360	254 640	
<b>Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát</b>				<b>(13 496 030)</b>	<b>(353 097)</b>	

1.1. Výnosy pri aktivácii nákladov a výnosy z hospodárskej, finančné výnosy a výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu

Položka	2014	2013
Významné položky pri aktivácii nákladov	-	-
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti	2 799 492	2 665 194
z toho:		
tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	2 442 694	1 331 106
ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	356 798	1 334 088
Finančné výnosy	-	-
Kurzové zisky, z toho:		
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	88	715
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	21 922	5 065
Výnosový úrok z bežných účtov v banke	10 187	5 065
Výnosový úrok – úver P Park	2 918	-
Výnosový úrok – úver Finep SK	2 918	-
Výnosový úrok – úver Jégeho Residential	5 899	-
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu	-	-

**VI. NÁKLADY****1. Náklady z hospodárskej činnosti**1.1. Výrobná spotreba

Položka	2014	2013
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	-	-
Spotreba materiálu	273	747
Spotreba energie	9 062	1 569
Spotreba ostatných neskladovateľných dodávok	-	-
Služby	461 769	1 839 036
z toho:		
právne služby, účtovníctvo	56 926	52 841
marketing, provízie	53 775	216 917
poštovné, telefóny	317	322
náklady na reprezentáciu	448	1 573
propagácia, inzercia, billboardy	7 000	-
Strážna služba	13 421	-
upratovacie práce	2 163	1 100
ostatné služby	9 636	9 707
opravy a udržiavanie 1 a 2 etapa	-	1 402 610
provízie za predaj bytov a NP 3 etapa, servisy	318 083	109 966
provízie	-	44 000

**FINEP Jégeho alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1.2. Náklady za služby, ostatné náklady z hospodárskej činnosti, finančné náklady a náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu

<b>Položka</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Náklady za poskytnuté služby	-	-
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>		
<i>náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	-	-
<i>iné uisťovacie audítorské služby</i>	-	-
<i>súvisiace audítorské služby</i>	5 000	9 000
<i>daňové poradenstvo</i>	-	-
<i>ostatné neaudítorské služby</i>	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby:	-	-
<i>zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu</i>	2 392 280	1 331 077
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti	383 462	14 401
<i>z toho:</i>		
<i>náklady na energiu určené k prefakturácií</i>	63 039	10 923
<i>náklady na správu bytov určené k prefakturácií</i>	-	1 130
<i>poistenie</i>	1 301	481
<i>zmluvné pokuty a penále</i>	304 091	2
<i>ostatné náklady</i>	3 899	-
<i>dary</i>	171	1 865
<i>Odpis pohľadávky</i>	10 961	-
Finančné náklady	-	-
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		
<i>kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>	-	2
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov t.j. bankové poplatky</i>	3 136	9 310
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu	-	-

**VII. DAŇ Z PRÍJMOV**

Sadzba dane z príjmov pre rok 2014 je 22 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Na výpočet odloženej dane bola použitá sadzba dane z príjmov právnických osôb 22 %, ktorá je v platnosti od 1. januára 2014.

Odsúhlasenie dane z príjmov

<b>Položka</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Splatná daň z príjmov:		
<i>z bežnej činnosti</i>	576 973	962
<i>z mimoriadnej činnosti</i>	-	-
Odložená daň z príjmov:		
<i>z bežnej činnosti</i>	-	-
<i>z mimoriadnej činnosti</i>	-	-
<b>Daň z príjmov celkom</b>	<b>576 973</b>	<b>962</b>

	<b>2014</b>			<b>2013</b>		
	<b>Základ dane</b>	<b>Daň</b>	<b>Daň v %</b>	<b>Základ dane</b>	<b>Daň</b>	<b>Daň v %</b>
Výsledok hospodárenia pred zdanením	3 831 836			(421 396)		
<i>z toho:</i>						
<i>teoretická daň</i>		843 004	22	(96 921)	23	
Daňovo neuznané náklady	15 531	3 417	22	3 624	833	23
Výnosy nepodliehajúce dani	(998 343)	(219 636)	22	(259 707)	(59 733)	23
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky						
Umorenie daňovej straty	(245 070)	(53 915)	22	-	-	
Zmena sadzby dane	-	-		-	-	
Iné	18 650	4 103	22	681 662	156 783	23
<b>Spolu</b>	<b>2 622 604</b>	<b>576 973</b>		<b>4 183</b>	<b>962</b>	
Splatná daň z príjmov		576 973	15 %		962	0%
Odložená daň z príjmov		-	-		-	-
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>576 973</b>	<b>15 %</b>		<b>962</b>	<b>0%</b>

Spoločnosť sa z dôvodu opatrnosti rozhodla neúčtovať o odloženej daňovej pohľadávke.

**FINEP Jégého alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

### VIII. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

#### 1. Podmienené záväzky

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2014 daňové priznania spoločnosti za roky 2010 až 2014 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

K dátumu 31.12.2014 je spoločnosť účastníkom jediného súdneho sporu s bývalým klientom spoločnosti, ktorý podpísal rezervačnú zmluvu na kúpu bytu v projekte Jégého alej 3 a nepristúpil k podpisu zmluvy o budúcej zmluve. Zároveň v rozpore so zmluvou požaduje vrátenie rezervačného poplatku v sume 2 000 EUR, ktoré si spoločnosť v súlade so zmluvou započítala voči pokute, ktorú bol klient povinný spoločnosti uhradiť za to, že nepristúpil k podpisu zmluvy o budúcej zmluve.

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré by potenciálne hrozili sporom či vymáhaním.

### IX. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva.

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. O obchodoch so spriaznenými osobami rozhoduje predstavenstvo. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

Spriaznené osoby	Zostatky a transakcie za rok končiaci sa 31. decembra 2014				
	Pohl'adávký	Záväzky	Náklady	Výnosy	Iné
Akcionári					
FINEP SK a.s.	462 918	2 308	371 859	-	-
P & Park, s.r.o.	462 919	250 000	-	-	-
Jégého Residential, s.r.o.	715 899	250 000	-	-	-
<b>Spolu</b>	<b>1 641 736</b>	<b>502 308</b>	<b>371 859</b>	-	-

Spriaznené osoby	Zostatky a transakcie za rok končiaci sa 31. decembra 2013				
	Pohl'adávký	Záväzky	Náklady	Výnosy	Iné
Akcionári					
FINEP SK a.s.	-	737 817	301 213	-	-
P & Park, s.r.o.	-	-	-	-	-
Jégého Residential, s.r.o.	-	-	-	-	-
Milburn Limited	-	571 516	-	-	-
<b>Spolu</b>	-	<b>1 309 333</b>	<b>301 213</b>	-	-

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2014	2013
FINEP SK, a.s.	08	462 918	737 817
FINEP SK, a.s.	11	2 308	-
FINEP SK, a.s.	01	371 859	301 213
P & Park, s.r.o.	08	462 919	-
P & Park, s.r.o.	11	250 000	-
Jégého Residential, s.r.o.	08	715 899	-
Jégého Residential, s.r.o.	11	250 000	-
Milburn Limited	08	-	571 516

Kód druhu 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

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

Nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti.

**FINEP Jégeho alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2014**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

**XI. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA**

31. december 2014

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2014</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	<i>Stav k 31. 12. 2014</i>
Základné imanie	60 300	-	-	-	60 300
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	129 456	-	-	-	129 456
Ostatné kapitálové fondy	1 166	-	-	-	1 166
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	61 649	-	-	-	61 649
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 293 872	-	-	(2 293 872)	-
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(422 358)	3 254 863	-	422 358	3 254 863
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

31. december 2013

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2013</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	<i>Stav k 31. 12. 2013</i>
Základné imanie	60 300	-	-	-	60 300
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	129 456	-	-	-	129 456
Ostatné kapitálové fondy	1 166	-	-	-	1 166
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	24 120	37 529	-	-	61 649
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	6 456 111	337 761	-	(4 500 000)	2 293 872
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	375 290	(422 358)	-	(375 290)	(422 358)
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2014

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**XII. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV**

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Peňažné prostriedky sú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet.

Peňažné ekvivalenty sú krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nehrozí riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

<b>Položka</b>	<b>Účet</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Peniaze	211	12 294	11 809
Ceniny	213	-	-
Účty v bankách	221.010	376 496	783
Účty v bankách	221.020	65	20
Účty v bankách – zberný účet 1 a 2 etapa	221.030	142 462	954
Účty v bankách – investičný účet	221.040	1 435	28 199
Účty v bankách – DPH účet	221.050	94 812	244 387
Účty v bankách – bežný účet	221.070	21	25
Účty v bankách – bežný účet	221.080	217	421
Účty v bankách – zberný účet 3. etapa	221.100	2 032 781	1 037 427
<b>Spolu</b>		<b>2 660 583</b>	<b>1 324 025</b>

<b>Zostavené dňa:</b>	<b>Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:</b>	<b>Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky:</b>	<b>Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:</b>
27.02.2015			
<b>Schválené dňa:</b>			