

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	LANED a.s. („spoločnosť“) Tomášikova 48, 832 71 Bratislava
Dátum založenia	14. januára 2005
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	1. februára 2005
Hospodárska činnosť	Prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

Spoločnosť LANED a.s., (ďalej len „spoločnosť“), IČO 35 918 918, so sídlom Tomášikova 48, 832 71 Bratislava bola založená dňa 14. januára 2005 a zaregistrovaná dňa 1. februára 2005 do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 3517/B. Spoločnosť mala do roku 2008 sídlo Suché mýto 4, 816 07 Bratislava. V roku 2008 zmenila svoje sídlo a jej novým sídlom je Tomášikova 48, 832 71 Bratislava. Spoločnosť bola založená za účelom obstarania nového sídla Slovenskej sporiteľne, a.s.

Hlavné činnosti spoločnosti:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- obstarávanie služieb spojených s prevádzkou nehnuteľností a správa nehnuteľností na základe kontraktu a honoráru,
- čistiace a upratovacie práce.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

2. Zamestnanci

	2014	2013
Priemerný počet zamestnancov	-	-
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
z toho: vedúci zamestnanci	-	-

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti. 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.

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."

4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2013

Účtovnú závierku spoločnosti LANED a.s. za rok 2013 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 30. júna 2014.

5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť LANED a.s., je dcérskou spoločnosťou spoločnosti DEROP B.V. so sídlom v Naritaweg 165, 1043 BW Amsterdam, The Netherlands, ktorá má 100-percentný podiel na jej základnom imaní.

V decembri 2006 Slovenská sporiteľňa, a.s. a Immorent International Holding GmbH zvýšili základné imanie spoločnosti DEROP B.V. Dôsledkom toho podiel banky na čistom obchodnom imaní spoločnosti DEROP B.V. klesol zo 100 % na 85 %. Podiel banky na čistom obchodnom imaní spoločnosti LANED, a.s. – dcérskej spoločnosti DEROP B.V. klesol tiež zo 100 na 85 %.

Slovenská sporiteľňa, a.s. je bezprostredne konsolidujúcou spoločnosťou, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny podnikov konsolidovaného celku.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti Slovenská sporiteľňa, a.s. za rok končiaci sa 31. decembra 2014, je po zostavení sprístupnená v jej sídle v Bratislave, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava a bude uložená v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.

Erste Group Bank AG, so sídlom Graben 21, A – 1010 Viedeň, Rakúsko zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny podnikov konsolidovaného celku. Erste Group Bank AG vlastní 100 % podiel na základnom imaní Slovenskej sporiteľne, a.s.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti Erste Group Bank AG, za rok končiaci sa 31. decembra 2014 bude po zostavení sprístupnená na rakúskom súde Firmenbuchgericht Viedeň, Marxergasse 1a, 1030 Viedeň.

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 eurách.
2. Účtovná závierka za rok 2014 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ zostavenia účtovnej závierky 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. za základ zostavenia účtovnej závierky sa berú všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov. Hlavné prevádzkové výnosy sa vykazujú vo výsledovke na riadku „Tržby z predaja služieb“, účtované jednorázovo do výnosov pri poskytnutí služby resp. splnení dodávky. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Spoločnosť účtuje o tržbách za operatívny prenájom majetku.
6. 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 dlhodobej 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.
7. Použitie odhadov. Zostavenie účtovnej závierky 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 účtovnej závierky, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť a budúce zmeny v ekonomických podmienkach, obchodných stratégiách, účtovných predpisoch alebo v iných faktoroch môžu spôsobiť zmenu týchto odhadov, ktorá môže mať významný vplyv na vykazovanú finančnú situáciu a výsledok hospodárenia v budúcich obdobiach. Významné oblasti subjektívnych odhadov predstavujú najmä:
 - odhady opravných položiek na znehodnotené pohľadávky, ktoré obsahujú veľa neistôt ohľadom výsledku rizík a vyžadujú, aby vedenie spoločnosti subjektívne posúdilo možnú výšku strát,
 - slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri ich uplatňovaní pri rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
8. **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. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo). Ako dlhodobý nehmotný majetok spoločnosť účtuje majetok, ktorého vstupná cena je vyššia ako 2400 EUR a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok. Ako dlhodobý hmotný majetok spoločnosť účtuje majetok, ktorého vstupná cena je vyššia ako 1700 EUR a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok.
 - b) Drobný hmotný majetok do výšky 1700 EUR sa jednorázovo uplatní v nákladoch spoločnosti v roku obstarania.
 - c) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi alebo reprodukčnou obstarávacou cenou, ak sú vlastné náklady vyššie ako reprodukčná obstarávacía cena tohto majetku. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame

náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť. Reprodukčná obstarávací cena je cena, ktorú by bolo treba zaplatiť pri obstaraní majetku, v čase, keď sa o ňom účtuje.

- d) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- e) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reprodukčnou obstarávacou cenou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novozisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- f) Majetok obstaraný v rámci finančného prenájmu sa účtuje do majetku vo výške jeho objektívnej hodnoty ku dňu obstarania (celková suma dohodnutých platieb znížená o nerealizované finančné náklady). Súvisiaci záväzok voči prenajímateľovi je v súvahe vykázaný v ostatných dlhodobých záväzkoch (r. 115 súvahy) a krátkodobá časť v ostatných záväzkoch (r. 135 súvahy). Nerealizované finančné náklady, ktoré predstavujú rozdiel medzi celkovou sumou dohodnutých platieb a objektívnou hodnotou obstaraného majetku, sa účtujú vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania prenájmu použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Náklady súvisiace s obstaraním predmetu finančného prenájmu zvyšujú jeho ocenenie.
- g) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávací cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním.
- h) Zásoby – obstarávacou cenou. Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou – nedokončená výroba sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady a nepriame výrobné náklady. Zásoby obstarané iným spôsobom sa oceňujú reprodukčnou obstarávacou cenou.
- i) Pohľadávky:
- pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri pohľadávkach sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa vyjadruje odhad zníženia ich hodnoty.

- j) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávací cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- k) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- l) Záväzky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- m) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
- n) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia s ktorými časovo a vecne súvisia.

- o) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- p) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatná daň z príjmov určila zo základu dane podľa platných noriem a to najmä Zákona o dani z príjmu s použitím sadzby 22 %.
- q) 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 %.
- r) Spoločnosť účtuje o odložených daňových záväzkoch v plnej výške. O odložených daňových pohľadávkach spoločnosť účtuje v rozsahu, v ktorom je pravdepodobné, že bude schopná tieto aktíva realizovať.
- s) Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

9. 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 tvorí rezervy na overenie účtovnej závierky audítorm a nevyfakturované dodávky a služby. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- Opravné položky - tvoria sa na základe zásady opatrnosti k účtom majetku a účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.
- Odpisový plán

Dlhodobý majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, 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 zaradenia do používania.

Spoločnosť eviduje vo svojom majetku aj dlhodobý hmotný majetok vylúčený z odpisovania –Pozemky.

Spoločnosť uplatňuje v niektorých prípadoch komponentný spôsob odpisovania, t. j. pri tvorbe odpisového plánu sa zohľadnila rôzna doba použiteľnosti a rôzny priebeh opotrebenia jednotlivých oddeliteľných súčastí dlhodobého majetku

Priemerné životnosti podľa odpisového plánu sú:

<i>Druh majetku</i>	<i>Životnosť</i>	<i>Ročná odpisová sadzba</i>
Stavby	20 rokov	5,00 %
Budovy	30 rokov	3,40 %
Stroje a zariadenia	6 rokov	16,70 %
Stroje a zariadenia (motor generátor)	12 rokov	8,33 %

Daňové odpisy sa vypočítajú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov.

10. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a ku dňu, 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 slovenskú menu sa použije 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.

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (r. 003 a 011 súvahy)****1.1 Pohyby na účtoch dlhodobého hmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty****Rok 2014**

<i>Riadok súvahy</i>	<i>Pozemky</i> <i>012</i>	<i>Stavby</i> <i>013</i>	<i>Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí</i> <i>014</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok</i> <i>018</i>	<i>Celkom</i> <i>011</i>
Prvotné ocenenie					
K 1. januára 2014	4 136 150	85 132 202	3 464 943	987	92 734 282
Prírastky	-	97 465	-	14 102	111 567
Úbytky	-	(77 684)	-	-	(77 684)
Presuny	-	(1 932)	1 932	-	-
K 31. decembru 2014	4 136 150	85 150 051	3 466 875	15 089	92 768 165
Oprávky					
K 1. januára 2014	-	(17 789 138)	(2 671 656)	-	(20 460 794)
Prírastky	-	(3 794 282)	(453 680)	-	(4 247 962)
Úbytky	-	63 381	-	-	63 381
Presuny	-	1 237	(1 237)	-	-
K 31. decembru 2014	-	(21 518 802)	(3 126 573)	-	(24 645 375)
Zostatková hodnota					
K 1. januára 2014	4 136 150	67 343 064	793 287	987	72 273 488
K 31. decembru 2014	4 136 150	63 631 249	340 302	15 089	68 122 790

Rok 2013

<i>Riadok súvahy</i>	<i>Pozemky</i> <i>012</i>	<i>Stavby</i> <i>013</i>	<i>Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí</i> <i>014</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok</i> <i>018</i>	<i>Celkom</i> <i>011</i>
Prvotné ocenenie					
K 1. januára 2013	4 136 150	85 134 373	3 464 943	987	92 736 453
Prírastky	-	97 256	-	-	97 256
Úbytky	-	(99 427)	-	-	(99 427)
Presuny	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	4 136 150	85 132 202	3 464 943	987	92 734 282
Oprávky					
K 1. januára 2013	-	(14 055 310)	(2 152 281)	-	(16 207 591)
Prírastky	-	(3 797 374)	(519 375)	-	(4 316 749)
Úbytky	-	63 544	-	-	63 544
Presuny	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2013	-	(17 789 138)	(2 671 656)	-	(20 460 794)
Zostatková hodnota					
K 1. januára 2013	4 136 150	71 079 063	1 312 662	987	76 528 862
K 31. decembru 2013	4 136 150	67 343 064	793 287	987	72 273 488

K 31. decembru 2014 a k 31. decembru 2013 spoločnosť neúčtuje o opravných položkách na dlhodobý hmotný majetok. K 31. decembru 2014 a k 31. decembru 2013 spoločnosť nezískala bezodplatne žiadny dlhodobý hmotný majetok.

1.2 Záložné právo a obmedzenie disponovania s dlhodobým nehmotným a hmotným majetkom

Dlhodobý hmotný majetok	31. december 2014
Dlhodobý hmotný majetok - budova, na ktorý je zriadené záložné právo	63 631 249
Dlhodobý hmotný majetok - pozemok, na ktorý je zriadené záložné právo	4 136 150
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-
Dlhodobý hmotný majetok	31. december 2013
Dlhodobý hmotný majetok - budova, na ktorý je zriadené záložné právo	67 343 064
Dlhodobý hmotný majetok - pozemok, na ktorý je zriadené záložné právo	4 136 150
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

V súvislosti s poskytnutím dlhodobého investičného úveru je zriadené záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a. s.

1.3. Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Predmet poistenia	Miesto poistenia	Druh poistenia	Výška poistenia		Názov a sídlo poisťovne
			2014	2013	
Budova	Bratislava	poistenie proti živelným pohromám	63 361 249	67 343 064	Kooperatíva poisťovňa, a.s. Štefanovičová 4, Bratislava

Budova je poistená v poisťovni Kooperatíva, a.s. proti živelným pohromám na sumu 25 mil. EUR. Poistku uzavrela Slovenská sporiteľňa, a.s., ktorá je veriteľom spoločnosti LANED a.s. Poistné je vinkulované v prospech veriteľa.

1.4. Prenájom majetku

Spoločnosť je prenajímateľom administratívnej budovy, ktorej je výlučným vlastníkom. Nehnuteľnosť sa začala prenajímať od 1. októbra 2008. Najväčšia časť operatívneho prenájmu budovy predstavuje prenájom spriaznenej osobe – Slovenskej sporiteľni, a. s.. Predmetom nájmu sú priestory, hnutelne veci a technologické zariadenia, ktoré sa prenajímajú za vopred dohodnutú cenu. Prenájom administratívnej budovy je podľa zmluvných podmienok dohodnutý na obdobie 10 rokov, pričom nájomca má možnosť predĺžiť obdobie nájmu na ďalších 10 rokov za trhových podmienok. Ročné nájomné predstavuje 7 018 442 EUR, pričom jeho výška sa v budúcich rokoch môže upraviť o vplyv inflácie. Prenajímateľ je zodpovedný za krytie nákladov na väčšie opravy, poistenie a úhradu dane z nehnuteľností. Nájomcovia uhrádzajú prevádzkové náklady.

2. **Finančné účty (r. 071 súvahy)**2.1 Štruktúra finančného majetku spoločnosti

Položka	2014	2013
Peňažné prostriedky		
Bankové účty bežné	5 560 356	2 645 653
v tom:		
bežné účty vedené v Slovenskej sporiteľni, a.s.	5 560 356	2 645 653
Spolu	5 560 356	2 645 653

II. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie (r. 080 súvahy)****1.1 Informácie o vlastnom imaní**

Základné imanie pozostáva z 35 akcií na meno s menovitou hodnotou jednej akcie 329 154 EUR. Základné imanie bolo celé upísané a splatené.

Zákonný rezervný fond vo výške 371 398 EUR dosahuje výšku povinnej minimálnej tvorby podľa Obchodného zákonníka. Zo zisku bol rezervný fond doplnený o 955 430 EUR.

1.2 Rozdelenie účtovného zisku za rok 2013

Spoločnosť v roku 2013 dosiahla zisk vo výške 1 255 821 EUR po zdanení. Spoločnosť zasadnutím valného zhromaždenia konaného dňa 30. júna 2014 rozhodla, že zisk za rok 2013 vo výške 1 255 821 EUR sa vyrovná nasledovne:

Položka	2013
Účtovný zisk	1 255 821
Rozdelenie účtovného zisku	2013
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	615 601
Úhrada straty zo zisku minulých období	514 638
Prídel do zákonného rezervného fondu	125 582
Spolu	1 255 821

Hospodársky výsledok na akciu za roky 2013 a 2014 bol nasledujúci:

Typ akcie		Zisk+ /strata- na akciu v EUR	
		2014	2013
Akcia v hodnote	329 154 EUR	41 880	35 880

2. Rezervy**2.1 Krátkodobé rezervy (r. 136 súvahy)****31. december 2014**

Charakteristika rezervy		Stav k 01. 01. 2014	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2014
Krátkodobé zákonné rezervy	137	34 178	110 314	33 747	431	110 314
z toho:						
Rezerva na nevyfakturované dodávky a služby		34 178	39 088	33 747	431	39 088
Rezerva na obstaranie investícií		-	71 226	-	-	71 226
Spolu		34 178	110 314	33 747	431	110 314

31. december 2013

Charakteristika rezervy		Stav k 01. 01. 2013	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2013
Krátkodobé zákonné rezervy	137	8 982	34 178	8 651	331	34 178
z toho:						
Rezerva na nevyfakturované dodávky a služby		8 982	34 178	8 651	331	34 178
Rezerva na obstaranie investícií		-	-	-	-	-
Spolu		8 982	34 178	8 651	331	34 178

Spoločnosť tvorila rezervy na nevyfakturované služby a dodávky od spriaznených osôb nasledovne:

- rezerva na nevyfakturované služby Slovenskej sporiteľne, a.s. vo výške 4 662 EUR (k 31.12.2013 vo výške 4 776 EUR).

Spoločnosť predpokladá použitie rezerv v priebehu roku 2015.

3. Závazky (r. 102 a 122 súvahy)

3.1 Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	<i>Spolu k 31. 12. 2014</i>	<i>Spolu k 31. 12. 2013</i>
Krátkodobé záväzky:			
Záväzky po lehote splatnosti		-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane		305 091	124 142
Spolu krátkodobé záväzky	122	305 091	124 142
Dlhodobé záväzky:			
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		568 600	342 065
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		-	-
Spolu dlhodobé záväzky	102	568 600	342 065

3.2 Odložený daňový záväzok (r. 117 súvahy)

Spoločnosť využila možnosť vykázania odloženej daňovej pohľadávky a záväzku voči jednému daňovému úradu vo výslednej výške, t. j. zápočtom daňového záväzku a pohľadávky.

Na výpočet odloženej dane z príjmov za rok 2014 bola použitá sadzba dane z príjmov právnických osôb 22 %, ktorá je v platnosti od 1. januára 2014. Štruktúra pozície v odloženej dani z príjmov k 31. decembru 2014 je takáto:

<i>Položka</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou:	(3 951 152)	(3 376 983)
odpočítateľné	(3 951 152)	(3 376 983)
zdaniteľné	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou:	-	-
odpočítateľné	-	-
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	1 366 605	1 822 140
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	22%	22%
Odložená daňová pohľadávka	-	-
Uplatnená daňová pohľadávka:	-	-
zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-	-
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	(568 600)	(342 065)
Zmena odloženého daňového záväzku:		
zaúčtovaná ako zníženie nákladov	226 535	354 396
zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

Spoločnosť zaúčtovala odložený daňový záväzok vo výške 568 600 EUR (v roku 2013 vo výške 342 065 EUR) z titulu rozdielu medzi účtovnou hodnotou zostatkovej ceny majetku a daňovou zostatkovou hodnotou majetku.

Poznámky Úč POD 3-01

IČO: 35918918
DÍČ: 2021942934

4. Bankové úvery (r. 139 súvahy)

4.1 Bežné bankové úvery (r. 139 súvahy)

<i>Banka/veriteľ</i>	<i>Účel</i>	<i>Mena</i>	<i>Suma v tis. cudzej meny</i>		<i>Suma v tis EUR</i>		<i>Úroková sadzba</i>	<i>Splatnosť</i>	<i>Ručenie</i>	<i>Časť splatná v nasledujúcom roku (r. 139)</i>	<i>Časť splatná po nasledujúcom roku (r. 121)</i>
			2014	2013	2014	2013					
Slovenská sporiteľňa, a.s.	Splátkový úver na investičné účely	EUR	-	-	57 767 842	60 947 819	3M EURIBOR + 0,75%	25. 12. 2018	Záložné právo k pozemkom a budove	3 339 308	54 428 534
Bankové úvery a výpomoci celkom					57 767 842	60 947 819					

Rámec splátkového úveru predstavuje 84 644 490 EUR .

5. Časové rozlíšenie (r. 141 súvahy)

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	<i>31. december 2014</i>	<i>31. december 2013</i>
Výdavky budúcich období krátkodobé z toho:	143	2 679	8 118
úroky z úveru od Slovenskej sporiteľne, a.s.		2 679	8 118
Spolu	141	2 679	8 118

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

III. VÝNOSY**1. Výnosy z hospodárskej činnosti****1.1 Tržby za predaj služieb (r. 05 výkazu ziskov a strát)**

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

Oblasť odbytu	Prenájom nehnuteľnosti		Celkom	
	2014	2013	2014	2013
Slovensko	7 089 750	7 089 750	7 089 750	7 089 750
Spolu	7 089 750	7 089 750	7 089 750	7 089 750
v tom:				
Slovenská sporiteľňa, a.s.	7 018 442	7 018 442	7 018 442	7 018 442
Spolu	7 018 442	7 018 442	7 018 442	7 018 442

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

Položka	2014	2013
Tržby z predaja služieb	7 089 750	7 089 750
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	13 307	-
Čistý obrat celkom	7 103 057	7 089 750

1.2 Výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Položka	Riadok	2014	2013
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti	09	13 307	-
z toho:			
ostatné		13 307	-
Finančné výnosy			
ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:			
Výnosové úroky	39	4 200	2 226
v tom:			
úroky z termínovaných vkladov a bežných účtov v SLSP, a.s.	40	4 200	2 226

IV. NÁKLADY**1. Náklady z hospodárskej činnosti****1.1 Náklady za služby poskytnuté audítorom, ostatné náklady z hospodárskej činnosti a finančné náklady**

Položka	Riadok	2014	2013
Náklady za poskytnuté služby	14	324 395	315 321
Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:		10 000	11 600
náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky		5 000	5 800
iné uisťovacie auditorské služby		5 000	5 800
súvisiace auditorské služby		-	-
daňové poradenstvo		-	-
ostatné neauditorské služby		-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby		-	-
z toho:		314 395	303 721
Správa budovy:		293 115	283 990
Vedenie účtovníctva, z toho:		18 647	19 104
náklady od Slovenskej sporiteľne, a.s.		18 647	19 104
Ostatné		2 633	627
náklady od Slovenskej sporiteľne, a.s.		110	105
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti			
z toho:			
Spotreba materiálu	12	-	9 159
Dane a poplatky	20	40 714	40 714
Amortizácia, odpisy k dlhodobému hmotnému a nehmotnému majetku:	21	4 262 264	4 352 631
Dlhodobého hmotného majetku		4 262 264	4 352 631
Odpisy		4 262 264	4 352 631
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	3 558	30
Finančné náklady	45	596 264	763 481
ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:			
Nákladové úroky	49	595 977	763 312
úroky z úveru od Slovenskej sporiteľne, a.s.		595 977	763 312
Ostatné finančné náklady, v tom:	54	287	169
bankové poplatky Slovenskej sporiteľne, a.s.		287	169

V. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2014 je 22 % (účinná od 1. januára 2014). 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.

Položka	2014	2013
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	-	18 221
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	-	(33 770)

	2014			2013		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	1 880 062	-	-	1 610 640	-	-
z toho:						
teoretická daň	-	413 614	22,00%	-	370 447	23,00%
Daňovo neuznané náklady	7 185	1 581	0,08%	72	16	0,00%
Výnosy nepodliehajúce dani	(4 242)	(933)	(0,05%)	(68 022)	(15 645)	(0,97%)
Iný rozdiel	-	-	-	-	-	-
Spolu	1 883 005	414 261	22,03%	1 542 690	354 819	22,03%
Splatná daň z príjmov		187 726	9,99%		423	0,03%
Odložená daň z príjmov		226 535	12,04%		354 396	22,00 %
Celková daň z príjmov		414 261	22,03%		354 819	22,03%

VI. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**1. Podmienené záväzky**

K 31.12.2013 a k 31.12.2014 spoločnosť nemala žiadne podmienené záväzky a záruky.

VII. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Peňažné ani nepeňažné plnenia v prospech členov orgánov spoločnosti za rok 2014 a rok 2013 plynúce z titulu ich funkcie neboli poskytnuté.

VIII. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria najmä spoločníci, konatelia, zamestnanci a spoločnosti v skupine ERSTE.

Spriaznené osoby		Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva v %
		v EUR	v %	
DEROP B.V.	akcionár	11 520 390	100	100
Slovenská sporiteľňa, a.s.	člen skupiny ERSTE			
Štefan Michálek	predseda predstavenstva od 1.2.2005			
Helga Strečková	člen predstavenstva od 2.11.2005			
Richard Föideš	člen predstavenstva od 1.4.2008			
Štefan Máj	člen dozornej rady od 1.2.2005			
Ingeborg Vodrážková	člen dozornej rady od 1.2.2005			
Slavomír Seemann	člen dozornej rady od 22.6.2012			

Spriaznené osoby	Zostatky a transakcie za rok končiaci sa 31. decembra 2014			
	Pohľadávky	Závazky	Náklady	Výnosy
Akcionár	-	-	-	-
Predstavenstvo	-	-	-	-
Zamestnanci	-	-	-	-
Iné spriaznené právnické osoby	-	57 775 183	615 021	(7 022 642)
Spolu	-	57 775 183	615 021	(7 022 642)

Spriaznené osoby	Zostatky a transakcie za rok končiaci sa 31. decembra 2013			
	Pohľadávky	Závazky	Náklady	Výnosy
Akcionár	-	-	-	-
Predstavenstvo	-	-	-	-
Zamestnanci	-	-	-	-
Iné spriaznené právnické osoby	-	60 947 819	782 690	(7 020 668)
Spolu	-	60 947 819	782 690	(7 020 668)

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2014	2013
Slovenská sporiteľňa, a.s.	3	(7 022 642)	(7 020 668)
Slovenská sporiteľňa, a.s.	3	615 021	782 690
Slovenská sporiteľňa, a.s.	8	57 767 842	60 947 819

Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2013	2014
DEROP B.V.	3	-	-

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

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

Po 31.decembri 2014 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

X. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2014

Položka	Stav k 01.01. 2014	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2014
Základné imanie	11 520 390				11 520 390
Zákonný rezervný fond	1 201 246			125 582	1 326 828
Nerozdelený zisk minulých rokov	-			615 601	615 601
Neuhrazená strata minulých rokov	(514 638)			514 638	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 255 821	1 465 801		(1 255 821)	1 465 801
Celkom	13 462 819	1 465 801	-	-	14 928 620

31. december 2013

Položka	Stav k 01.01. 2013	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2013
Základné imanie	11 520 390	-	-	-	11 520 390
Zákonný rezervný fond	1 201 246	-	-	-	1 201 246
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhrazená strata minulých rokov	(153 491)			(361 147)	(514 638)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(361 147)	1 255 821		361 147	1 255 821
Celkom	12 206 998	1 255 821	-	-	13 462 819

XI. 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.

Peňažné ekvivalenty sú 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.

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

Položka	Účet	2014	2013
Peniaze	211	-	-
Ceniny	213	-	-
Účty v bankách	221	5 560 356	2 645 653
Spolu		5 560 356	2 645 653

Spoločnosť použila na vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu.

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

Označ.	Názov položky	2014	2013
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením (+/-)	1 880 062	1 610 640
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmu	4 856 835	5 090 915
	Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku (+)	4 262 264	4 352 631
	Zmena stavu rezerv (+/-)	4 909	-
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	(5 439)	(22 802)
	Úroky účtované do nákladov (+)	595 977	763 312
	Úroky účtované do výnosov (-)	(4 200)	(2 226)
	Kurzové rozdiely (+/-)	-	-
	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-	-
	Ostatné položky nepeňažného charakteru (+/-)	3 324	-
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	(9 303)	23 061
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	(3 324)	-
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	(5 979)	23 061
	Zmena stavu zásob (+/-)	-	-
	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.)	6 727 594	6 724 616
	Prijaté úroky (+)	4 200	2 226
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	(595 977)	(763 312)
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(798)	(423)
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	6 135 019	5 963 107
	Peňažné toky z investičnej činnosti		
	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-	-
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	(40 339)	(97 257)
	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	-	-
	Prijaté dividendy (+)	-	-
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	(40 339)	(97 257)
	Peňažné toky z finančnej činnosti		
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní		
	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)	-	-
	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania (+)	-	-
	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	-	-
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	(3 179 977)	(14 020 647)
	Príjmy z úverov (+)	-	-
	Výdavky na splácanie úverov (-)	(3 179 977)	(14 020 647)
	Ostatné dlhodobé záväzky	-	-
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	(3 179 977)	(14 020 647)
D.	Čisté zvýšenie alebo zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+ B+ C)	2 914 703	(8 154 797)
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku obdobia	2 645 653	10 800 450
F.	Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
G.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia	5 560 356	2 645 653