

## Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31.decembru 2014

### A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Obchodné meno a sídlo

IRE Hron s. r. o.  
Lazaretská 8  
811 08 Bratislava

Spoločnosť IRE Hron,s.r.o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená dňa 7.1.2008 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 10.1.2008 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 49993/B).

#### 2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb spojených so správou a prevádzkou nehnuteľností,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
- reklamné a marketingové služby,
- administratívne služby,
- prieskum trhu a verejnej mienky,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov.

#### 3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### 4. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:		
počet vedúcich zamestnancov	0	0

#### 5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.decembru 2014 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1.januára 2014 do 31.decembra 2014.

#### 6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 16.7.2014 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

## B. ORGÁNY A SPOLOČNÍCI SPOLOČNOSTI

### 1. Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Predstavenstvo:	Ing. Robert Pastuszek – konateľ, vznik funkcie: 7.3.2008	Ing. Robert Pastuszek – konateľ, vznik funkcie: 7.3.2008
	Ing. Petr Hojsák - konateľ, vznik funkcie: 7.3.2008	Ing. Petr Hojsák - konateľ, vznik funkcie: 7.3.2008

Konateľ koná v mene Spoločnosti samostatne.

### 2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31.decembru 2014:

Spoločník a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
Aviva Investors Central European Properties S.a.r.l.	4 250	85	85	0
AVIVA INVESTORS LUXEMBOURG	750	15	15	0
<b>Spolu</b>	<b>5000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31.decembru 2013:

Spoločník a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
Aviva Investors Central European Properties S.a.r.l.	4 250	85	85	0
AVIVA INVESTORS PROPERTIES EUROPE S.A.	750	15	15	0
<b>Spolu</b>	<b>5000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>

## C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Aviva Investors Central European Properties S.a.r.l., Luxembourg, rue du Fort Bourbon 2, 1249, Luxemburské veľkovevodstvo. Konsolidovaná účtovná závierka je k dispozícii v sídle tejto spoločnosti. Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

## D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

### a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovníctvo Spoločnosť 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.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

### b) Dlhodobý finančný majetok

Dlhodobý finančný majetok sa oceňuje metódou vlastného imania. Zmeny hodnoty takto ocenených cenných papierov a podielov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

### c) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

### d) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

### e) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

### f) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

**h) Odložená daň z príjmu**

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnat' voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

**i) Cudzí mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.



Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom		Ostatné dlhodobé CP a podiely		Pôžičky v kons. Cel-ku		Ostatný DFM		Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok		Obstarávaný DFM		Poskytnuté preddavky na DFM		Spolu
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m		
Prvotné ocenenie															
Stav k 1.1.2013	14 010 556	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14 010 556
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2013</b>	<b>14 010 556</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 010 556</b>
Opravné položky															
Stav k 1.1.2013	5 109 881	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 109 881
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	245 879	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	245 879
<b>Stav k 31.12.2013</b>	<b>4 864 002</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 864 002</b>
Účtovná hodnota															
Stav k 1.1.2013	8 900 675	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 900 675
Stav k 31.12.2013	9 146 554	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 146 554

Spoločnosť kúpila podiel spoločnosti IRE Hron Property Holding, a.s. za obstarávaciu cenu 14 010 556 EUR (422 082 tis. SKK). K dátumu účtovnej závierky precernila hodnotu podielov v dcérskej účtovnej jednotke na hodnotu vlastného imania dcérskej jednotky.

Výška vlastného imania k 31.decembru 2014 a výsledok hospodárenia jednotlivých spoločností za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Podiel ÚJ na ZI v %	Podiel ÚJ na hlasovacích právach v %	Hodnota vlast- ného imania ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Výsledok hospo- dárenia ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Účtovná hodno- ta DFM
a	b	c	d	e	f
<b>Dcérske účtovné jednotky</b>					
IRE Hron Property Holding a. s.	100	100	9 193 822	22 069	9 193 822
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>					<b>9 193 822</b>

## 2. Pohľadávky

Informácie o štruktúre dlhodobého finančného majetku

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	5 000	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	5 000
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>

## 3. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Pokladnica, ceniny	0	0
Bežné bankové účty	26	2 205
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
<b>Spolu</b>	<b>26</b>	<b>2 205</b>

## F. PASÍVA

### 1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2014	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2014
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	390	0	0	0	390
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-4 480 455	0	47 268	0	-4 433 187
Nerozdelený zisk minulých rokov	273 462	0	0	0	273 462
Neuhradená strata minulých rokov	-3 342 342	0	0	-881 914	-4 224 256
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-881 914	-924 328	0	881 914	-924 328
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>-8 420 859</b>	<b>-924 328</b>	<b>47 268</b>	<b>0</b>	<b>-9 297 919</b>

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2013	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	390	0	0	0	390
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-4 726 334	0	245 879	0	-4 480 455
Nerozdelený zisk minulých rokov	273 462	0	0	0	273 462
Neuhradená strata minulých rokov	-2 484 947	0	0	-857 395	-3 342 342
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-857 395	-881 914	0	857 395	-881 914
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>-7 784 824</b>	<b>-881 914</b>	<b>245 879</b>	<b>0</b>	<b>-8 420 859</b>

Spoločník vystavil Spoločnosti dňa 4.marca 2015 prehlásenie s príslubom poskytnúť Spoločnosti dostatočnú podporu, aby Spoločnosť bola schopná plniť svoje záväzky a aby bola zaistená funkcia nepretžitého fungovania Spoločnosti. V prípade potreby spoločník odpustí časť úveru alebo celý úver poskytnutý Spoločnosti.

Účtovná strata za rok 2014 vo výške 881 914 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	2013	2014
Účtovná strata		881 914
Vysporiadanie účtovnej straty		
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov		881 914
<b>Spolu</b>		<b>881 914</b>

Dňa 16. 7. 2014 valné zhromaždenie Spoločnosti za účasti notára Mgr. Leškovského schválilo preúčtovanie straty za rok 2013. Účtovná strata za rok 2013 vo výške 881 914 EUR bola v plnej výške prevedená do neuhradenej straty minulých rokov.

Konatelia informovali valné zhromaždenie o možnostiach zníženia straty Spoločnosti.

Štatutárny orgán navrhuje previesť stratu za rok 2014 vo výške 924 328 EUR nasledovne:

- previesť vykázanú stratu na účet nerozdelených strát minulých rokov.

## 2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Stav k 1.1.2014 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31.12.2014 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 714	11 872	-1 714	0	11 872
Účtovná závierka	250	250	-250	0	250
Daňový poradca	1 344	1 452	-1 344	0	1 452
Audit	0	10 000	0	0	10 000
Ostatné	120	170	-120	0	170
<b>Rezervy spolu</b>	<b>1 714</b>	<b>11 872</b>	<b>-1 714</b>	<b>0</b>	<b>11 872</b>

Názov položky a	Stav k 1.1.2013 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31.12.2013 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 644	1 714	-1 644	0	1 714
Účtovná závierka	250	250	-250	0	250
Daňový poradca	1 344	1 344	-1 344	0	1 344
Ostatné	50	120	-50	0	120
<b>Rezervy spolu</b>	<b>1 644</b>	<b>1 714</b>	<b>-1 644</b>	<b>0</b>	<b>1 714</b>

### 3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	17 460 118	13 012 310
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	1 028 687	4 565 464
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>18 488 805</b>	<b>17 577 774</b>
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 090	130
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>1 090</b>	<b>130</b>

### 4. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2014	Suma istiny v EUR k 31.12.2014	Suma istiny v EUR k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f	g
<b>Dlhodobé pôžičky, z toho:</b>					<b>14 579 129</b>	<b>14 227 129</b>
Aviva Investors Central European Propertis S.a.r.l.	EUR	7	19.3.2018	9 111 542	9 111 542	9 111 542
Aviva Investors Central European Propertis S.a.r.l.	EUR	7	29.6.2019	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Aviva Investors Central European Propertis S.a.r.l.	EUR	0	19.3.2018	1 518 590	1 518 590	1 518 590
IRE Hron PH, a.s.	EUR	7	30.6.2020	948 997	948 997	596 997
<b>Krátkodobé pôžičky, z toho:</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>					<b>14 579 129</b>	<b>14 227 129</b>

Vedenie Spoločnosti očakáva, že pôžičky od spriaznených strán budú vysporiadané v rámci plánovaného predaja Spoločnosti v roku 2015.

## G. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2014	2013
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>18 365</b>	<b>9 764</b>
Daňové poradenstvo	2 428	1 776
Účtovníctvo	2 850	2 850
Právne služby	1 647	3 698
Audít	10 000	0
Ostatné služby	1 440	1 440
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>570</b>	<b>570</b>
Neuplatnený nárok na odpočet DPH	570	570
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>904 031</b>	<b>904 031</b>
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	904 031	904 031
Úroky z dlh. záväzkov	904 031	904 031

## H. DANE Z PRÍJMOV

Názov položky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	950 731	1 035 177
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Prechod od teoretickej k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	2014			2013		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>-924 328</b>			<b>-881 914</b>		
teoretická daň		-203 352	22%		-202 840	23%
Daňovo neuznané náklady	637 994	140 359		637 847	146 705	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		-50	-12	
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	62 993		0	56 147	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné – daňová licencia	0	960		0	0	
<b>Spoľu</b>		<b>960</b>	<b>0%</b>		<b>0</b>	<b>0%</b>
Splatná daň z príjmov - daňová licencia		960	0%		0	0%
Odložená daň z príjmov		0	0%		0	0%
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>960</b>	<b>0%</b>		<b>0</b>	<b>0%</b>

**I. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA**

Po 31.decembri 2014 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2014.