

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

### A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Obchodné meno a sídlo

IRE Hron Property Holding, a. s.  
Lazaretská 8  
811 08 Bratislava

Spoločnosť IRE Hron Property Holding, a. s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 16. 5. 2007 a do Obchodného registra bola zapísaná 7. 7. 2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka č. 4179/B) pod pôvodným názvom spoločnosti Tatra Real NC Hron, a. s. Dňa 4. 4. 2008 bolo v registri zapísané súčasné obchodné meno.

V roku 2014 neboli uskutočnené žiadne zmeny v zápise do Obchodného registra.

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

- obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností,
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod), alebo za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod),
- sprostredkovanie obchodu v rozsahu voľnej živnosti,
- činnosť reklamnej agentúry,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom.

#### 3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### 4. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala v roku 2014 ani v roku 2013 žiadnych zamestnancov.

#### 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 3.7.2014 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

#### 7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Rozhodnutím jediného akcionára Spoločnosti zo dňa 1.12.2014 bola schválená spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítor účtovnej závierky za rok 2014.

## B. ORGÁNY A AKCIONÁRI SPOLOČNOSTI

### 1. Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Predstavenstvo:	Ing. Robert Pastuszek – predseda, vznik funkcie: 20. 3. 2008 Ing. Petr Hojsák – podpredseda, vznik funkcie: 20. 3. 2008 Stefan Pfisterer – člen, vznik funkcie: 20. 3. 2008	Ing. Robert Pastuszek – predseda, vznik funkcie: 20. 3. 2008 Ing. Petr Hojsák – podpredseda, vznik funkcie: 20. 3. 2008 Stefan Pfisterer – člen, vznik funkcie: 20. 3. 2008

Konanie menom Spoločnosti:

Spoločnosť je navonok zastúpená predstavenstvom. Každý člen predstavenstva koná a podpisuje v mene Spoločnosti samostatne.

### 2. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2014 a k 31. decembru 2013:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
IRE Hron s.r.o.	16 988 664	100	100	0
<b>Spolu</b>	<b>16 988 664</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

Dňa 20. 3. 2008 kúpila spoločnosť IRE Hron s.r.o. obchodný podiel v Spoločnosti od Tatra Real a. s., čím sa stala jediným spoločníkom Spoločnosti.

## 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 veľkovojevodstvo. 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 nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného a hmotného majetku môžu byť aj úroky z úverov, ak sa tak Spoločnosť rozhodla do momentu zaradenia majetku do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR, sa odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania. Spoločnosť odpisuje dlhodobý hmotný majetok metódou rovnomerného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20 rokov	Rovnomerne	5
Samostatný hnutelný majetok <i>Stroje, prístroje a zariadenia</i>	4 - 12 rokov	Rovnomerne	8,5 - 25

Ocenenie dlhodobého hmotného majetku sa ďalej upravuje formou opravnej položky tak, aby ocenenie v účtovníctve neprevyšovalo aktuálne trhové ocenenie spracované spoločnosťou CB Richard Ellis.

## c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalosti pohľadávok.

## d) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

## e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

## f) 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.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

## g) 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.

#### h) 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.

#### i) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- 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 vyrovnáť 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.

#### j) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

#### k) Leasing (Spoločnosť je nájomca)

**Operatívny leasing.** Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

#### l) Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú cenou obstarania a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

#### m) Cudzia mena

Majetok, peňažné aktíva a pasíva 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 banku 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.

#### n) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy z predaja služieb neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.) bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide

o dodatočne uznanú zľavu. Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

**o) Oprava chýb minulých období**

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2014 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.



Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj					Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
	a	b	c	d	e				
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.1.2013</b>		0	2 544	0	0	0	0	0	2 544
Prírastky		0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky		0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny		0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2013</b>		0	2 544	0	0	0	0	0	2 544
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2013</b>		0	1 908	0	0	0	0	0	1 908
Prírastky		0	424	0	0	0	0	0	424
Úbytky		0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2013</b>		0	2 332	0	0	0	0	0	2 332
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2013</b>		0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky		0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky		0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2013</b>		0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.1.2013</b>		0	636	0	0	0	0	0	636
<b>Stav k 31.12.2013</b>		0	212	0	0	0	0	0	212



Dlhodobý hmotný majetok a	Pozemky b	Stavby c	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí d	Pestovateľské celky trvalých porastov e	Základné stádo a ťažné zvie- ratá f	Ostatný DHM g	Obstarávaný DHM h	Poskytnuté preddavky na DHM i	Spolu j
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.1.2013</b>	<b>1 440 492</b>	<b>10 872 242</b>	<b>2 434 579</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 747 313</b>
Prírastky	0	46 541	5 273	0	0	0	0	0	51 814
Úbytky	0	0	-8 494	0	0	0	0	0	-8 494
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2013</b>	<b>1 440 492</b>	<b>10 918 783</b>	<b>2 431 358</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 790 633</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2013</b>	<b>0</b>	<b>2 786 241</b>	<b>1 274 746</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 060 987</b>
Prírastky	0	551 728	216 947	0	0	0	0	0	768 675
Úbytky	0	0	-8 494	0	0	0	0	0	-8 494
<b>Stav k 31.12.2013</b>	<b>0</b>	<b>3 337 969</b>	<b>1 483 199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 821 168</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2013</b>	<b>710 492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>710 492</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2013</b>	<b>710 492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>710 492</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.1.2013</b>	<b>730 000</b>	<b>8 086 001</b>	<b>1 159 833</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 975 834</b>
<b>Stav k 31.12.2013</b>	<b>730 000</b>	<b>7 580 814</b>	<b>948 159</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 258 973</b>

Budovy sú poistené pre prípad poškodenia vecí (all risk) až do výšky 9 600 tis. EUR (2013: 9 458 tis. EUR), na stratu príjmov až do výšky 4 414 tis. EUR (2013: 2 331 tis. EUR) a na zodpovednosť z prevádzky až do výšky 15 000 tis. EUR (2013: 1 000 tis. EUR).

S ohľadom na trhovú hodnotu hmotného majetku Spoločnosť vytvorila opravnú položku vo výške 710 tis. EUR (2013: 710 tis. EUR). Výška opravnej položky k dlhodobému majetku bola stanovená na základe trhového ocenenia nehnuteľností k 31. 12. 2014 spoločnosťou CB Richard Ellis.

### 3. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2014	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu záni- ku opodstatne- nosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vy- radenia majet- ku z účtovníc- tva	Stav k 31.12.2014
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	0	4 044	0	0	<b>4 044</b>
Pohľadávky voči dcér- skej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke		0	0	0	<b>0</b>
Ostatné pohľadávky voči prepojeným úč- tovným jednotkám	0	0	0	0	<b>0</b>
Pohľadávky voči spo- ločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	<b>0</b>
Iné pohľadávky	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>4 044</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 044</b>

Spoločnosť stanovila opravné položky k pohľadávkam na základe posúdenia bonity jednotlivých odberateľov.

Veková štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok k 31. decembru 2014 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	7 060 552	0	7 060 552
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>7 060 552</b>	<b>0</b>	<b>7 060 552</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	9 293	89 408	98 701
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	36 667	0	36 667
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>45 960</b>	<b>89 408</b>	<b>135 368</b>

**Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti**

a	Stav k 31.12.2014 b	Stav k 31.12.2013 c
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	3 205 278
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	135 368	18 880
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>135 368</b>	<b>3 224 158</b>
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	6 031 865	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	1 028 687	3 292 628
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>7 060 552</b>	<b>3 292 628</b>

Spoločnosť poskytla dňa 5. 12. 2008 pôžičku spoločnosti Aviva Investors Central European Properties S.a.r.l., v celkovej hodnote 4 619 366,72 EUR. Táto pôžička je úročená ako trojmesačný EURIBOR + 1,0% marža a bola splatná 30. 6. 2012. Vo februári 2012 bola časť pôžičky splatená a pôvodná zmluva bola predĺžená s rovnakými úrokovými podmienkami. Súčasná celková hodnota pôžičky je 3 216 201 EUR.

Spoločnosť poskytla dňa 26. 6. 2009 pôžičku spoločnosti Aviva Investors Central European Property Fund FCP, v celkovej hodnote 300 000 EUR. Táto pôžička je úročená 7% p.a. a splatná 9. 9. 2019.

Spoločnosť poskytla dňa 10. 9. 2009 pôžičku spoločnosti Aviva Investors Central European Properties S.a.r.l. v celkovej hodnote 1 750 000 EUR. Táto pôžička je úročená 7% p.a. a splatná 25. 6. 2019.

Dňa 1. 1. 2013 Spoločnosť spísala zmluvu o pôžičke materskej spoločnosti IRE Hron s.r.o. až do výšky 2 500 000 EUR. Táto pôžička je úročená 7% p.a. a splatná 30. 6. 2020. V súčasnosti je čerpané 948 997 EUR.

#### 4. 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	208 203	316 347
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
<b>Spolu</b>	<b>208 203</b>	<b>316 347</b>

#### 5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>16 907</b>	<b>21 049</b>
<i>poistenie, sprostredkovateľská provízia</i>	16 907	21 049
<b>Prijmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>8 728</b>	<b>22 098</b>
<i>preddavky na nájom splatená odberateľom</i>	8 728	22 098
<b>Spolu</b>	<b>25 635</b>	<b>43 147</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	Presuny	Stav k 31.12.2014
a	b	c	e	F
Základné imanie	16 988 664	0	0	16 988 664
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-26 593	25 200	0	-1 393
Zákonný rezervný fond	3 319	0	65 017	68 336
Nerozdelený zisk minulých rokov	432 573	0	152 576	585 149
Neuhradená strata minulých rokov	-8 469 002	0	0	-8 469 002
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	217 593	22 069	-217 593	22 069
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>9 146 554</b>	<b>47 269</b>	<b>0</b>	<b>9 193 823</b>

Položka vlastného imania a	Stav k 1.1.2013 b	Prírastky c	Presuny e	Stav k 31.12.2013 f
Základné imanie	16 988 664	0	0	16 988 664
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-54 879	28 286	0	-26 593
Zákonný rezervný fond	3 319	0	0	3 319
Nerozdelený zisk minulých rokov	432 573	0	0	432 573
Neuhradená strata minulých rokov	-8 391 949	0	-77 053	-8 469 002
Výsledok hospodáre- nia bežného účtovného obdobia	-77 053	217 593	77 053	217 593
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>8 900 675</b>	<b>245 879</b>	<b>0</b>	<b>9 146 554</b>

Základné imanie spoločnosti je zložené z podielov plne upísaných a splatených.

Valné zhromaždenie rozhodlo o doplnení rezervného fondu o 10% čistého zisku vyčísleného v účtovnej závierke za rok 2013, tzn.o sumu 21 759,28 EUR a o 10% čistého zisku vyčísleného v účtovnej závierke za rok 2010, tzn.o sumu 43 257,30 EUR. Hospodársky výsledok spoločnosti po doplnení rezervného fondu vo výške 152 576,20 EUR sa preúčtuje na účet nerozdelený zisk minulých rokov.

Položka „Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov“ predstavuje zmenu reálnej hodnoty swapu na zaistenie peňažných tokov upravenú o efekt odloženej dane. Táto zmena je vykázaná vo vlastnom imaní do okamžiku, kedy zaistené položky ovplyvnia výsledok hospodárenia alebo zo zaistenej očakávanej transakcie vznikne aktívum alebo záväzok.

Štatutárny orgán o rozdelení zisku 2014 doposiaľ nerozhodol, učíní tak na najbližšom valnom zhromaždení.

## 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
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>96 545</b>	<b>91 105</b>	<b>68 571</b>	<b>0</b>	<b>91 105</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>96 545</i>	<i>91 105</i>	<i>96 545</i>	<i>0</i>	<i>91 105</i>
<i>Rezervy na nevyfakturované dodávky</i>	<i>96 545</i>	<i>91 105</i>	<i>96 545</i>	<i>0</i>	<i>91 105</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Rezervy spolu</b>	<b>96 545</b>	<b>91 105</b>	<b>96 545</b>	<b>0</b>	<b>91 105</b>

Názov položky a	Stav k 1.1.2013 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31.12.2013 f
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>68 571</b>	<b>96 545</b>	<b>68 571</b>	<b>0</b>	<b>96 545</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>68 571</i>	<i>96 545</i>	<i>68 571</i>	<i>0</i>	<i>96 545</i>
Rezervy na nevyfakturované dodávky	68 571	96 545	68 571	0	96 545
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Rezervy spolu</b>	<b>68 571</b>	<b>96 545</b>	<b>68 571</b>	<b>0</b>	<b>96 545</b>

Rezervy sú vytvorené na nevyfakturované dodávky a predpokladaný rok použitia je 2015.

### 3. Záväzky

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
Záväzky po lehote splatnosti	55 730	39 529
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	9 270	59 682
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>65 000</b>	<b>99 211</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	45 216	79 356
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	374 212	434 799
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>419 428</b>	<b>514 155</b>

Štruktúra záväzkov:

Názov položky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Záväzky z obchodného styku	63 214	62 883
Záväzky voči spoločnostiam vo skupine	0	0
Odložené daňové záväzky	327 902	382 900
Daňové záväzky	0	36 328
Záväzky z derivátových operácií	1 786	0
Ostatné dlhodobé záväzky	91 526	131 255
<b>Záväzky spolu</b>	<b>484 428</b>	<b>613 366</b>

Pod položkou ostatné krátkodobé záväzky je vykázaná záporná hodnota derivátov ku koncu roku.

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

Výpočet odloženého daňového záväzku / odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
<b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:</b>	<b>1 492 243</b>	<b>1 774 545</b>
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	1 492 243	1 774 545
<b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:</b>	<b>-1 786</b>	<b>-34 094</b>
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	-1 786	-34 094
<b>Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sadzba dane z príjmov ( v %) *</b>	<b>22%</b>	<b>22%</b>
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>327 902</b>	<b>382 900</b>
<b>Zmena odloženého daňového záväzku</b>	<b>-54 998</b>	<b>-85 886</b>
Zaučtovaná ako náklad	-62 106	-94 777
Zaučtovaná do vlastného imania	7 108	8 891

Situácia na trhu nehnuteľností sa čiastočne stabilizovala, čo indikuje aj skutočnosť, že nebola dotvorená opravná položka k majetku spoločnosti. Spoločnosť preto v roku 2014 ponechala v účtovníctve opravnú položku vytvorenú v predchádzajúcom období bez zmeny. Zmena odloženého daňového záväzku je spôsobená riadnymi odpismi a zmenou odloženej daňovej pohľadávky z reálnej hodnoty swapu.

#### 5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v EUR k 31.12.2014	Suma istiny v EUR k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f
<b>Krátkodobé bankové úvery, z toho:</b>				<b>6 279 000</b>	<b>6 279 000</b>
Deutsche Pfandbriefbank AG		trojmesačný EURIBOR +			
a UniCredit Bank Austria AG	EUR	2,9% p.a.	15.1.2015	6 279 000	6 279 000
				0	0
<b>Krátkodobé bankové úvery, z toho:</b>				<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spoľu</b>				<b>6 279 000</b>	<b>6 279 000</b>

Dňa 15.6.2012 bol pôvodný konzorciálny úver refinancovaný na nový konzorciálny úver s Deutsche Pfandbriefbank AG a UniCredit Bank Austria AG na celkovú čiastku 6 279 tis. EUR.

Úver je zaistený v prospech Deutsche Pfandbriefbank AG do výšky 74 000 tis. EUR a v prospech UniCredit Bank Austria AG do výšky 74 000 tis. EUR, čo predstavuje celkovú výšku pohľadávky v súlade so Zmluvou o úvere. Ďalej v prospech Deutsche Pfandbriefbank AG do výšky 20 000 tis. EUR a v prospech UniCredit Bank Austria AG do výšky 20 000 tis. EUR čo predstavuje celkovú výšku pohľadávky v súlade so Zmluvou o swapoch. Zábezpeku tvoria obchodné podiely Spoločnosti, pozemky Spoločnosti, vinkulácia poisťného plnenia z poisťnej zmluvy, pohľadávky bankového účtu Spoločnosti v Citibank, pohľadávky z nájmu a pohľadávky Spoločnosti zo zmluvy s hlavným dodávateľom stavby.

Zostavajúci bankový úver je splatný k 15.01.2015. Dňa 28.01.2015 došlo k predĺženiu splatnosti úveru do 15.04.2015.

Za splatenie bankového úveru ručí materská spoločnosť jediného akcionára Spoločnosti Aviva Investors Central European Properties S.a r.l.

V súvislosti s refinancovaním bola uzavretá zmluva o swapoch. Jedná sa o úrokový swap s dátumom ukončenia k 15.1.2015, zaist'ovaná hodnota činí 5 337 tis. EUR, pevná úroková sadzba je 0,8880%, pohyblivá sadzba je 3-mesačný EURIBOR.

Reálna hodnota swapu je vykázaná v ostatných dlhodobých záväzkoch v poznámke F3.

## 6. Záväzky príp. pohľadávky z derivátových obchodov za bežné účtovné obdobie

Názov položky a	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja d
	pohľadávky b	záväzku c	
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>1 786</b>	<b>5 337 150</b>
Interest rate swaps	0	1 786	5 337 150

Názov položky a	Stav k 31.12.2014 Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Stav k 31.12.2013 Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hos- podárenia b	vlastné ima- nie c	výsledok hospodárenia d	vlastné imanie e
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>32 308</b>	<b>0</b>	<b>37 177</b>
Interest rate swaps	0	32 308	0	37 177

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi:

Zabezpečovaná položka a	Reálna hodnota	
	Stav k 31.12.2014 b	Stav k 31.12.2013 c
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Záväzok vykázaný v súvahe	6 279 000	6 279 000
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
<b>Spolu</b>	<b>6 279 000</b>	<b>6 279 000</b>

## G. VÝNOSY

### 1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov a služieb, a podľa hlavných teritórií sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu a	Tržby z prenájmu nehnutelností		Tržby spojené s nájmom		Spolu	
	2014 b	2013 c	2014 d	2013 e	2014 f	2013 g
Slovensko	1 149 644	1 162 294	224 207	238 113	1 373 851	1 400 407
	0	0	0	0	0	0
<b>Spoľu</b>	<b>1 149 644</b>	<b>1 162 294</b>	<b>224 207</b>	<b>238 113</b>	<b>1 373 851</b>	<b>1 400 407</b>

### 2. Ostatné výnosy z hospodárskej, finančnej a mimoriadnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2014	2013
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>3 908</b>	<b>14 216</b>
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Refakturácia	1 014	1 047
Ostatné	2 894	13 169
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>293 853</b>	<b>260 085</b>
Úroky – banky	94	72
Úroky – skupina	293 759	260 013

## H. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2014	2013
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>433 787</b>	<b>400 440</b>
Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	15 993	13 013
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	19 074	29 696
Náklady na telekomunikačné služby	451	291
Náklady na reprezentáciu	71 901	72 325
Účtovníctvo	24 050	24 050
Opravy a udržiavanie	70 972	41 629
Asset management fee	28 875	30 238
Správa nehnuteľností	81 567	74 252
Upratovanie spoločných priestorov	52 481	36 285
Strážna služba	40 296	42 826
Znalecké posudky	2 846	2 648
Sprostredkovanie nájomcov	4 054	5 529
Ostatné	21 227	27 658
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>970 358</b>	<b>803 297</b>
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	4 044	-159 714
DHM	7 510	1 851
Spotreba elektrickej energie, vody, plynu	74 801	95 983
Spotreba ostatného materiálu	8 223	10 943
Dane a poplatky	29 961	29 960
Odpisy dlhodobého majetku	715 637	767 095
Zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania	120 067	0
Ostatné	10 115	57 179
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>235 841</b>	<b>236 274</b>
Úroky	234 852	235 236
Poplatky banke, obchodníkovi	989	1 038

## I. 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	17 392
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	0	0
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	7 107	8 892

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

Názov položky	2014			2013		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>31 626</b>			<b>234 697</b>		
teoretická daň		6 958	22%		53 980	23%
Daňovo neuznané náklady	4 527	996		22 179	5 101	
Výnosy nepodliehajúce dani	-94	-21		-106 038	-24 389	
Zmena sadzby dane	0	0		-1 739 171	-17 392	
Iné	7 382	1 624		-852	-196	
<b>Spolu</b>	<b>34 580</b>	<b>9 557</b>	<b>30%</b>	<b>-1 588 333</b>	<b>17 104</b>	<b>8%</b>
<b>Zrážková daň z úrokov</b>		<b>18</b>			<b>14</b>	
Splatná daň z príjmov		71 663	227%		111 881	48%
Odložená daň z príjmov		-62 106	-196%		-94 777	-40%
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>9 557</b>	<b>30%</b>		<b>17 104</b>	<b>8%</b>

## J. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

### Podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

## K. SKTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

Dňa 28.01.2015 uzavrela Spoločnosť s konzorciom (syndikátom) financujúcich bánk dohodu o predĺžení úverového rámca do 15.04.2015. Vedenie spoločnosti predpokladá, že do tohoto termínu bude Spoločnosť predaná novému vlastníkovi a úver bude vysporiadaný kúpno-predajnou zmluvou

## L. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

	2014 EUR	2013 EUR
<b>Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)</b>	<b>31 626</b>	<b>234 697</b>
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	715 637	767 095
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohládkam	4 044	-159 714
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	0	0
Úroky účtované do výnosov	- 293 853	- 260 085
Úrokové náklady (netto)	234 852	235 236
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
<b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>	<b>692 306</b>	<b>817 229</b>
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	- 625 388	-727 233
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-5 110	62 577
Iné	0	0
<b>Prevádzkové peňažné toky</b>	<b>61 808</b>	<b>152 573</b>
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Prevádzkové peňažné toky	<b>61 808</b>	<b>152 573</b>
Zaplatené úroky	- 234 852	- 235 236
Prijaté úroky	293 853	260 085
Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných alebo finančných činností	-148 268	-73 068
Vyplatené dividendy	0	0
Prijmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-27 459</b>	<b>104 354</b>