

Poznámky Úč POD 3 - 01

POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31.12. 2014

v ☐ - eurocentoch

☒ - celých eurách *)

Za obdobie od

mesiac

01

rok

2014

do

mesiac

12

rok

2014

Bezprostredne predchádz. obdobie od

01

2013

do

12

2013

Dátum vzniku účtovnej jednotky

17 10 2008

Účtovná závierka

*)

☒ - riadna
☐ - mimoriadna
☐ - priebežná

Účtovná závierka

*)

☒ - zostavená
☐ - schválená

IČO

36860492

DIČ

2022697622

Kód SK NACE

68 20 0

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

CARLTON PROPERTY, s. r. o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Hviezdoslavovo nám.

Číslo

3

PSČ

81102

Názov obce

BRATISLAVA

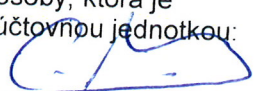
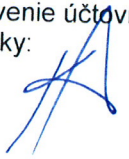
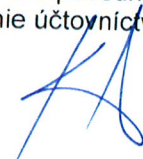
Číslo telefónu

0 /

Číslo faxu

0 /

E-mailová adresa

Zostavené dňa: 26.3.2015	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:
Schválené dňa:			

*) Vyznačuje sa ☒

Poznámka:

Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak). Čísla uvedené za položkou v zátvorkách alebo v stĺpcoch sú odvolávky na riadok alebo stĺpec príslušného výkazu (súvaha alebo výkaz ziskov a strát).

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

Obchodné meno a sídlo	Carlton Property, s.r.o. Hviezdoslavovo nám. 3, 811 02 Bratislava
Dátum založenia	8. októbra 2008
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	17. októbra 2008
Hospodárska činnosť	- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, - pohostinská činnosť v zariadeniach skupiny II. a vyššie, - ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach v chatovej osade triedy +++, v kempingoch triedy +++, a vo vyšších triedach, - kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti, - kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti, - sprostredkovateľská činnosť, - sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností, - marketingová činnosť, - zmenárne, - masáže služby, - prevádzkovanie solária, - prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu, - prevádzkovanie parkovísk a garáží

K 1. januáru 2009 došlo k zlúčeniu spoločností Bratcar1, s.r.o., Midgard s.r.o., M-Four, s.r.o. a Dobrý sused s.r.o. so Spoločnosťou a táto bola následne premenovaná na spoločnosť Carlton Property, s.r.o. (Obchodný Register Bratislava I v Bratislave, Oddiel s.r.o., 54960/B). Dňa 7.4.2011 sa stala majiteľom 100% podielu spoločnosť SK Invest, LLC.

2. Zamestnanci

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	76	77
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	76	73
počet vedúcich zamestnancov	12	12

3. Údaje o neobmedzenom ručení

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

4. Právny dôvod zostavenia 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, za účtovné obdobie od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014.

Táto účtovná závierka je zostavená s cieľom dodržiavať zákonné požiadavky. Spoločnosť má zo zákona povinnosť zabezpečiť nezávislý audit tejto účtovnej závierky. Rozsah takého auditu sa obmedzuje na audit účtovnej závierky na všeobecné účely, aby sa splnili zákonné požiadavky v súvislosti s auditom štatutárnej účtovnej závierky. Rozsah auditu zahŕňa štatutárnu účtovnú závierku ako celok a neposkytuje uistenie o jednotlivých položkách na riadkoch účtovnej závierky, účtoch ani transakciách. Auditovaná účtovná závierka nie je určená na použitie žiadnou stranou na účely rozhodovania týkajúceho sa vlastníctva, financovania alebo iných špecifických transakciách v súvislosti so spoločnosťou. Preto by sa používatelia auditovanej štatutárnej účtovnej závierky nemali spoliehať výlučne na túto účtovnú závierku, ale pred prijatím rozhodnutia by mali vykonať iné postupy.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2013

Účtovnú závierku spoločnosti Carlton Property, s.r.o. za rok 2013 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 28.05.2014.

6. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán a	Funkcia b	Meno c
Predstavenstvo	konateľ	Eric Assimakopoulos – od 23. septembra 2009 (od 19. januára 2011 je jediným konateľom)

Štatutárnym orgánom spoločnosti je jej konateľ. Konateľ koná a podpisuje v mene spoločnosti samostatne (od 20.1.2011). Od 19. januára 2011 boli funkcie členov dozornej rady skončené.

7. Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní

Spoločník, akcionár 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		
SK Invest, LLC	5.000	100%	100%	100%
Spolu	5.000	100%	100%	100%

8. Konsolidovaná účtovná závierka

Od 7. apríla 2011 sa jediným spoločníkom spoločnosti stal SK Invest LLC, South Pine Island Road, Plantation 1200 Florida 333 24, Spojené štáty americké. Účtovná závierka spoločnosti sa nezahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky užšieho ani širšieho konsolidačného poľa žiadnej inej spoločnosti.

IČO	3	6	8	6	0	4	9	2		
DIČ	2	0	2	2	6	9	7	6	2	2

E. 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.
2. Účtovná závierka spoločnosti bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti najmä s ohľadom na nasledujúce skutočnosti:
 - (i) Napriek skutočnosti, že spoločnosť vykázala k 31. decembru 2014 záporné vlastné imanie vo výške 38 734 007 EUR, najmä vzhľadom na (i) minulé precenenia dlhodobého majetku spoločnosti znižujúce jeho hodnotu (viď kapitolu 0.10 *Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie*) vzhľadom na významnú zmenu na trhu a to tak z titulu svetovej hospodárskej krízy ako aj významnému nárastu konkurencie na bratislavskom trhu hotelových služieb a komerčných nehnuteľností, v ktorých spoločnosť podniká, oproti obdobiu, v ktorom spoločnosť zafinancovala svoje aktivity prostredníctvom úveru od UniCredit Bank Slovakia a.s. (následne postúpeného na UniCredit Bank Austria AG) – viď kapitolu I.4 *Bankové úvery (r. 121+ r. 139 súvahy)*), ako aj (ii) minulé straty významnou mierou ovplyvnené nákladmi na zabezpečovacie nástroje na úrokovú sadzbu (hedging), sa spoločnosti podarilo zastabilizovať vzťah so svojim najväčším veriteľom UniCredit Bank Slovakia a.s. a to podpisom Zmluvy o termínových úveroch týkajúcu sa reštrukturalizácie predošlých úverov s UniCredit Bank Slovakia, a.s. zo dňa 23.2.2012 (ktorú dňa 28. Septembra 2012 nahradila UniCredit Bank Austria AG), ktorá zmluva vytýčila päťročný plán reštrukturalizácie úverového vzťahu s cieľom stabilizácie hospodárenia spoločnosti a posilnenia jej trhovej hodnoty;
 - (ii) Spoločnosť je platobne schopná a riadne si plní svoje záväzky voči všetkým svojim veriteľom vrátane svojho najväčšieho veriteľa spoločnosti UniCredit Bank Austria AG, s výnimkou záväzkov, ktorých opodstatnenosť spoločnosť rozporuje (viď kapitolu I.3.1 *Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny*);
 - (iii) Spoločnosť generuje kladný prevádzkový hospodársky výsledok pred odpismi a zdanením, ako aj peňažné toky z prevádzkových činností (viď kapitolu R *PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV*), ktoré v súlade s reštrukturalizačným plánom odsúhlaseným financujúcou bankou postačujú na krytie nielen jej dlhovej služby, ale aj zabezpečenie nevyhnutných investícií do dlhodobého majetku spoločnosti, pričom vedenie spoločnosti na základe svojho dlhodobého plánu očakáva, že tento trend bude pokračovať minimálne do obdobia splatnosti úveru voči UniCredit Bank Austria AG;
 - (iv) Na základe rokovaní s UniCredit Bank Austria AG a výslednej reštrukturalizačnej stratégie, spoločnosť očakáva, že v čase splatnosti úveru UniCredit Bank Austria AG dôjde alternatívne ku kapitálovému vstupu vlastného imania, resp. predĺženiu obdobia reštrukturalizácie dlhu na potrebné obdobie, kým nedôjde k stabilizácii trhových podmienok a súvisiacej obnove hodnoty majetku spoločnosti.
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.
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.

IČO	3	6	8	6	0	4	9	2		
DIČ	2	0	2	2	6	9	7	6	2	2

7. 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. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
8. 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.

9. 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). Súčasťou obstarávacej ceny s účinnosťou od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.
- b) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi alebo reprodukčnou obstarávacou cenou, ak sú vlastné náklady vyššie ako reprodukčná obstarávacia cena tohto majetku. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť. Reprodukčná obstarávacia cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- c) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- d) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reprodukčnou obstarávacou cenou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- e) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- f) Zásoby obstarané kúpou:
 - Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Do vedľajších nákladov vstupuje clo, prepravné a provízie. Vedľajšie náklady sa rozvrhujú ako odchýlka podľa podielu súčtu stavu a prírastku odchýlky na súčte stavu a prírastku zásob.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Do vedľajších nákladov patrí prepravné, clo a provízie.
 Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.
- g) 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.

Ocenenie pohľadávok sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

- h) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

IČO	3	6	8	6	0	4	9	2		
DIČ	2	0	2	2	6	9	7	6	2	2

- i) Závazky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- j) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- k) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- l) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- m) Deriváty – nakúpené deriváty sa oceňujú obstarávacou cenou.
- n) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 22 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- o) 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 nevyužité daňové 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 %.
- p) Dotácie poskytnuté na obstaranie dlhodobého majetku sa účtujú ako výnosy budúcich období a rozpúšťajú sa do výnosov v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z dlhodobého hmotného majetku, na obstaranie ktorého bola dotácia poskytnutá, od doby zaradenia tohto majetku do užívania. Uvedením do užívania sa rozumie aj vydanie povolenia na predčasné užívanie stavby alebo rozhodnutia o dočasnom užívaní stavby na skúšobnú prevádzku.

10. 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. 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.
 - 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 zaradenia do používania.

Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje najmenej do 13 mesiacov po uvedení do používania.

Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje najmenej 13 mesiacov po uvedení do používania.
Drobný dlhodobý hmotný majetok v divízii hotel, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, je odpísaný jednorazovo do nákladov.

Dlhodobý hmotný majetok s obstarávacou cenou nižšou než 996 EUR odpisovaný pred rokom 2004 sa jednorazovo odpísal v jeho zostatkovej cene do nákladov. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh majetku a	Životnosť B	Ročná sadzba odpisov c
Softvér	4 až 10 rokov	10 až 25 %
Oceniťelné práva (licencia)	9 rokov	11 %
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	13 m až 10 rokov	10 až 92,3 %
Stavby	20 až 40 rokov	2,5 až 5 %
Úpravy kancelárií	3 až 15 rokov	6,6 až 33,3%
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 12 rokov	3 až 25 %
Dopravné prostriedky	3 roky	33,3 %
Drobný dlhodobý hmotný majetok	13 m až 12 rokov	8,3 až 92,3 %

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov. Spoločnosť v roku 2012 pozastavila daňové odpisy dlhodobého majetku, okrem dlhodobého nehmotného majetku a drobného dlhodobého hmotného majetku, vo výške 5 862 972 EUR. V roku 2013 boli pozastavené daňové odpisy vo výške 4 617 657 EUR. V roku 2014 boli pozastavené daňové odpisy vo výške 3 953 288 EUR.

Spoločnosť zaúčtovala k 31.12.2010 opravné položky k dlhodobému majetku na základe porovnania s odhadovanými reálnymi hodnotami dlhodobého majetku, v roku 2011, 2012 ani v roku 2013 a 2014 nedošlo k prehodnoteniu reálnej hodnoty dlhodobého majetku a tým ani k zmene súvisiacej opravnej položky. V roku 2010 sa reálna hodnota dlhodobého hmotného majetku a investícií do nehnuteľností určila na základe očakávaných príjmov spoločnosti z budúceho používania tohto majetku. Hlavné predpoklady použité pri precenení majetku boli:

Diskontná sadzba 8,50 %

Priemerná obsadenosť hotela na úrovni 51,3 %

Priemerné výnosy na jednu izbu na úrovni 101 EUR

Následne spoločnosť zaúčtovala opravné položky vzhľadom na znehodnotenie majetku v celkovej sume 24 810 873 EUR, ktorá sa v rokoch 2011, 2012 2013 a 2014 nemenila.

Existujú neistoty týkajúce sa budúcich ekonomických podmienok, obsadenosti hotela, trhových úrokových sadzieb a podnikateľského prostredia v odvetví, ktoré môžu v budúcnosti vyústiť do ďalšieho znehodnotenia majetku. Zároveň výsledné vykázané hodnoty majetku, ktoré boli upravené na odhadované reálne hodnoty nepredstavujú nevyhnutne hodnoty, za ktoré by mohol byť alebo by bol tento majetok predaný.

- b) Pri cenných papieroch držaných do splatnosti sa ich ocenenie odo dňa vyrovnania nákupu do dňa splatnosti postupne zvyšuje o úrokové výnosy (amortizované náklady).
- c) Cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere sa oceňujú trhovou cenou.

11. 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

IČO	3	6	8	6	0	4	9	2		
DIČ	2	0	2	2	6	9	7	6	2	2

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 určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Všetky účtovné zásady a metódy boli v porovnaní s bezprostredne predchádzajúcim účtovným obdobím uplatňované konzistentne.

F. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (r. 003 a 011 súvahy)**

Spoločnosť účtovala významné opravné položky k majetku za rok končiaci sa 31. decembra 2010 na základe detailnej analýzy znehodnotenia, ktorou sa stanovili odhadované reálne hodnoty majetku za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej tento majetok používať. Vzhľadom na pokles obsadenosti hotela, pokles výnosu na jednu izbu a vplyv diskontnej sadzby (pozn. II.10. (a) na str. 7) odhadované reálne ceny majetku boli významne nižšie ako zostatkové ceny majetku.

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Zriaďovacie náklady	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	D	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	377.873	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.646.889
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	377.873	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.646.889
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	256.278	4.472	22.230.891	6.444	0	0	22.498.085
Prírastky	0	15.170	894	0	2.945	0	0	19.009
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	271.448	5.366	22.230.891	9.389	0	0	22.517.094
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	121.595	3.653	0	23.556	0	0	148.804
Stav na konci účtovného obdobia	0	106.425	2.758	0	20.611	0	0	129.794

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Zriaďova- cie náklady	Softvér	Oceniteľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obsta- rávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	377.873	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.646.889
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	377.873	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.646.889
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	237.406	3.578	22.230.891	3.500	0	0	22.475.375
Prírastky	0	18.872	894	0	2.944	0	0	22.711
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	9.487
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	256.278	4.472	22.230.891	3.500	0	0	22.498.085
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	140.467	4.547	0	26.500	0	0	171.514
Stav na konci účtovného obdobia	0	121.595	3.653	0	23.556	0	0	148.804

Spoločnosť v roku 2012 účtovne spätne zaradila do užívania dlhodobý nehmotný majetok obstaraný počas rokov 2009, 2010 a 2011. Najväčší podiel na tomto zaradení má majetok Software SAP v obstarávacej hodnote 162 264 EUR, obstaraný v roku 2010.

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	129.794
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

IČO	3	6	8	6	0	4	9	2
DČČ	2	0	2	2	6	9	7	6

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.145.441	108.605.527	6.777.481	0	0	97.462	4.571.865	7.018	143.204.794
Prírastky	0	271.532	162.944	0	0	0	188.637	10.000	633.113
Úbytky	0	0	0	0	0	0	13.109	7.018	20.127
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	23.145.441	108.877.060	6.940.425	0	0	97.462	4.747.393	10.000	143.817.781
Opravy									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	29.246.254	6.040.714	0	0	62.847	0	0	35.349.815
Prírastky	0	4.445.790	162.482	0	0	6.034	0	0	4.614.306
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	33.692.044	6.203.196	0	0	68.881	0	0	39.964.121
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	25.326.163	3.422	0	0	0	0	0	25.329.585
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	52.866	270	0	0	0	0	0	53.136
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	25.273.297	3.152	0	0	0	0	0	25.276.449
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.145.441	54.033.110	733.345	0	0	34.615	4.571.865	7.018	82.525.394
Stav na konci účtovného obdobia	23.145.441	49.911.719	734.077	0	0	28.581	4.747.393	10.000	78.577.211

IČO	3	6	8	6	0	4	9	2
DIČ	2	0	2	2	6	9	7	6
	2	2	2	2	2	2	2	2

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie										
Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuťné veci a súbory hnuťných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddávky na DHM	Spolu	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	
Prvotné ocenenie										
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.357.023	109.497.845	6.730.279	0	0	97.462	4.082.655	0	143.765.264	
Prírastky	0	238.649	47.916	0	0	0	524.973	7.018	818.556	
Úbytky	211.582	1.130.967	5.290	0	0	0	434.497	0	1.379.026	
Presuny	0	0	4.576	0	0	0	-4.576	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	23.145.441	108.605.527	6.777.481	0	0	97.462	4.571.865	7.018	143.204.794	
Oprávky										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	25.117.685	5.789.697	0	0	56.264	0	0	30.963.646	
Prírastky	0	5.273.717	254.361	0	0	6.583	0	0	5.534.661	
Úbytky	0	1.145.150	3.344	0	0	0	0	0	1.148.493	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	29.246.254	6.040.714	0	0	62.847	0	0	35.349.815	
Opravné položky										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	25.379.030	4.867	0	0	0	0	0	25.383.897	
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Úbytky	0	52.867	1.445	0	0	0	0	0	54.312	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	25.326.163	3.422	0	0	0	0	0	25.329.585	
Zostatková hodnota										
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.357.023	59.001.130	935.715	0	0	41.198	4.082.655	0	87.417.721	
Stav na konci účtovného obdobia	23.145.441	54.033.110	733.345	0	0	34.615	4.571.865	7.018	82.525.394	

Spoločnosť v roku 2013 vyradila z dôvodu predaja spoločnosti ZOPOS a.s., Na Štyridsiatku 7, 811 06 Bratislava, IČO 31401864, na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov zo dňa 30.01.2013, nebytový priestor na Pavlínyho ulici, byt č. 1 na Pavlínyho ulici 1/B a byt č.6 na Pavlínyho uplici 1/B spolu s prislúchajúcim spoluvlastníckym poddielom na pozemkoch, vedené na liste vlastníctva číslo 5573. Pri predaji majetku bol uplatnený §69 ods.17 písm. c. Zákona č. 222/2004 o DPH v znení neskorších predpisov, kde platiteľov dane z dodanie nehnuteľnosti je kupujúci v celkovej účtovnej zostatkovej cene 1.346.372 EUR

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	78.577.211
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

1.3. Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Predmet poistenia a	Druh poistenia B	Výška poistenia (poistná hodnota / poistná suma v Eur)		Názov a sídlo poisťovne e
		2014 c	2013 d	
Nehuteľný majetok, tvoriaci budovy, haly, stavby, vrátane ich stavebných súčastí (súbor) na štandardný súbor rizík / riziká terorizmu / stavebno-montážne riziká	poistenie majetku	nová hodnota / 80.700.00 / 86.400.000 /	nová hodnota / 80.700.00 / 85.800.000 /	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Huteľný majetok, zariadenia, DHIM	poistenie majetku + krádež vlámaním, lúpež, vandalizmus	nová hodnota / 9.800.000 + 100.000	nová hodnota / 9.800.000 + 100.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Veci umeleckej, zberateľskej, historickej hodnoty, starožitnosti	poistenie majetku	nová hodnota / 60.000	nová hodnota / 60.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Náklady na vypratanie miesta poistenia po poistnej udalosti	poistenie majetku	6.800.000	6.800.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Poistenie pre prípad prerušenia prevádzky, lom strojov	poistenie pre prípad prerušenia prevádzky, lom strojov	13.500.000/ 1.700.000	13.500.000/ 1.700.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Zodpovednosť za škodu všeobecná/stavebno-montážne riziká	Zodpovednosť za škodu	3.000.000 (1 poistná udalosť) 6.000.000 (všetky poistné udalosti) 2.000.000	3.000.000 (1 poistná udalosť) 6.000.000 (všetky poistné udalosti) 2.000.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.

1.4. Záložné právo a obmedzenie disponovania s dlhodobým nehmotným a hmotným majetkom

Dňa 2. apríla 2008, v súvislosti s podpisom zmluvy o bankovom úvere, bol dlhodobý hmotný a dlhodobý nehmotný majetok založený v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s. so sídlom na Šancovej 1/A v Bratislave, na dobu počas splácania bankových úverov a úrokov až do doby splatenia predpokladanej v roku 2013.

Dňa 23. februára 2012, v súvislosti s podpisom reštrukturalizačnej zmluvy o bankovom úvere, nedošlo k zmene vo výške a štruktúre založeného majetku v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s. so sídlom na Šancovej 1/A v Bratislave, na dobu počas splácania bankových úverov a úrokov až do doby splatenia predpokladanej v roku 2016, bol však rozšírený spôsob založenia o založenie novými záložnými zmluvami na hnuteľný a nehnuteľný majetok, ako aj záložnou zmluvou na podnik.

Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatíu záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

2. Dlhodobý finančný majetok (r. 021 súvahy)

2.1. Pohyby na účtoch dlhodobého finančného majetku

Spoločnosť v roku 2014 neúčtovala o dlhodobom finančnom majetku.

3. Zásoby (r. 034 súvahy)

Spoločnosť netvorila opravnú položku k tovaru v bežnom účtovnom. Celková výška opravnej položky je 48 597 EUR.

Poistenie zásob je zahrnuté v poistení majetku pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou. Zásoby sú poistené do výšky 200 000 EUR.

Na zásoby bolo v prospech UniCredit Bank Slovakia, a.s. zriadené záložné právo. V súvislosti s podpisom reštrukturalizačnej zmluvy o bankovom úvere zo dňa 23. februára 2012, bol rozšírený spôsob založenia o založenie novými záložnými zmluvami na hnutelný majetok, ako aj záložnou zmluvou na podnik. Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatiu záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

Zásoby a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba OP c	Zúčtova nie OP z dôvodu zániku opodstat nenosti d	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctv a e	Stav OP na konci účtovného obdobia f
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	48.597	0	0	0	48.597
Nehnutenosť na predaj	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Zásoby spolu	48.597	0	0	0	48.597

Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	48.597

Pohľadávky (r. 041 a 053 súvahy)

3.1. Členenie pohľadávok celkom,:

Názov položky A	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti C	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky vo DÚJ a MÚJ	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	145.263	659.435	804.698
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	1.232	0	1.232
Daňové pohľadávky a dotácie	25.480	0	25.480
Iné pohľadávky	2.013	1.379.437	1.381.450
Krátkodobé pohľadávky spolu	173.988	2.038.872	2.112.860

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti A	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie C
Pohľadávky po lehote splatnosti	2.038.872	1.198.587
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	173.988	2.380.683
Krátkodobé pohľadávky spolu	2.112.860	3.579.270
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

Opravné položky k pohľadávkam

Položky súvahy, ku ktorým sú tvorené opravné položky:

C A	Bežné účtovné obdobie					
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba OP c	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti d	Preúčtovanie	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva e	Stav OP na konci účtovného obdobia f
Pohľadávky z obchodného styku	144.449	79.005	27.605	0	26.963	168.886
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0		0	0
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku	0	0	0		0	0
Iné pohľadávky	1.864.903	0	455.006	0	0	1.409.897
Pohľadávky spolu	2.009.352	79.005	482.611	0	26.963	1.578.783

Spoločnosť nevytvára opravné položky na pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám.

Dňa 28.5.2014 došlo k postúpeniu pohľadávky voči spoločnosti Jotunheim vo výške 452 605,86 EUR na spoločnosť SK INVEST LLC a zároveň v ten istý deň prišlo na základe zmluvy o započítaní zo dňa 28.5.2014 o poníženie záväzku spoločnosti Carlton Property s.r.o. voči SK INVEST LLC za poskytnutý úver o sumu 452.605,86 EUR.

3.2. Zabezpečenie pohľadávok

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	X	x
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	634.077	634.077
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	X	x

Na pohľadávky z nájmu, ostatnej prevádzky a pohľadávky z poisťných plnení bolo v prospech UniCredit Bank Slovakia, a.s. zriadené záložné právo. V súvislosti s podpisom reštrukturalizačnej zmluvy o bankovom úvere zo dňa 23. februára 2012, bol rozšírený spôsob založenia o založenie novými záložnými zmluvami na pohľadávky, ako aj záložnou zmluvou na podnik. Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatíu záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

4. Finančné účty (r. 071 súvahy)

4.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách. Všetky účty v bankách - bankové účty v operatívne stredísk hotela, administratívnych priestorov, správy a garáže boli založené v prospech banky UniCredit Bank až do doby, kedy bude úver úplne splatený, pričom spoločnosť môže s peňažnými prostriedkami nakladať v zmysle podmienok stanovených v úverovej zmluve. V súvislosti s podpisom reštrukturalizačnej zmluvy o bankovom úvere zo dňa 23. februára 2012, bol rozšírený spôsob založenia o založenie novými záložnými zmluvami na pohľadávky z bankových účtov, ako aj záložnou zmluvou na podnik. Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatíu záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	30.946	24.926
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	1.645.668	648.798
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	0	0
Peniaze na ceste	319	3.648
Spolu	1.676.933	677.372

4.2. Záložné právo a obmedzené disponovanie s krátkodobým finančným majetkom

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	1.676.933
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	1.676.933

Na základe úverového vzťahu s UniCredit Bank Slovakia a.s., resp. UniCredit Bank Austria AG je spoločnosť viazaná pri nakladaní s majetkom dodržiavať podmienky úverového vzťahu s bankou.

Hotovosť a ostatné ceniny sú poistené pre štandardné riziká aj riziká terorizmu v rámci poistenia majetku a prerušenia prevádzky uzavretého so spoločnosťou Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s.. Spoločnosť sa rozhodla z bezpečnostných dôvodov neuviesť výšku poistného krytia.

5. Časové rozlíšenie (r. 074 súvahy)

Opis položky časového rozlíšenia a	Bežné účtovné obdobie B	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie C
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	21.432	25.561
Náklady súvisiace s obstaraním bankového úveru	3.000	6.000
Ostatné dlhodobé náklady budúcich období	18.432	19.561
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	81.702	87.098
Ostatné náklady budúcich období	81.702	87.098
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Ostatné príjmy budúcich období	0	0

Náklady vzťahujúce sa na reštrukturalizáciu úveru uzatvoreného dňa 4. apríla 2008 s UniCredit Bank Slovakia, a.s. boli časovo rozlíšené na obdobie trvania nového bankového úveru. Reštrukturalizačná zmluva bola podpísaná 23. februára 2012 a z nej vyplývajúci náklad je vo výške 15 000 EUR časovo rozlíšený v rokoch 2012 – 2016.

Ostatné dlhodobé náklady predstavujú hlavne poplatky za sprostredkovanie nájomcov a mediáciu.

Ostatné náklady budúcich období predstavujú najmä zaplatené poistné majetku spoločnosti, poplatky za sprostredkovanie nájomcov, poplatok spojený s reštrukturalizáciou úveru.

G. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie (r. 080 súvahy)

1.1. Informácie o vlastnom imaní

Zákonný rezervný fond vo výške 12.046 EUR bol v roku 2012 použitý na vysporiadanie neuhradenej strany minulých rokov. V roku 2013 bol zákonný rezervný fond vo výške 0 EUR.

Výsledok hospodárenia minulých rokov sa v roku 2013 zvýšil v položke „Neuhradená strata“ o **5.088.978** EUR na základe rozhodnutia valného zhromaždenia zo dňa 28.5.2014 o rozdelení hospodárskeho výsledku za rok 2013.

1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2013

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	5.088.978
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov	5.088.978
Iné	0
Spolu	5.088.978

2. Rezervy (r. 136 súvahy)

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného obdobia F
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	186.657	84.117	167.726	17.166	85.881
Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	41.034	25.471	39.034	2.000	25.471
Rezerva na odmeny zamestnancom	3.517	1.402	3.517	0	1.402
Rezerva na pokuty, poplatky	0	0	0	0	0
Nevyfakturované dodávky – nájomcovia (voda, elektrina, plyn)	1.310	26.980	1.310	0	26.980
Nevyfakturované dodávky – audit	10.200	7.800	7.800	2.400	7.800
Nevyfakturované dodávky – DzPPO	5.000	4.915	5.000	0	4.915
Nevyfakturované dodávky – manažérske poradenstvo	13.957	0	13.957	0	0
Ostatné nevymfakturované dodávky - energie	29.548	1.333	17.754	11.794	1.333
Ostatné nevymfakturované dodávky	81.291	21.215	78.554	972	21.215
Rezerva na poisťné	800	-4.999	800	0	-4.999

Názov položky a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba C	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného obdobia F
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	264.922	186.657	245.822	19.099	186.657
Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	53.682	41.034	53.682	0	41.034
Rezerva na odmeny zamestnancom	0	3.517	0	0	3.517
Rezerva na pokuty, poplatky	0	0	0	0	0
Nevyfakturované dodávky – nájomcovia (voda, elektrina, plyn)	24.500	1.310	24.500	0	1.310
Nevyfakturované dodávky – audit	26.675	10.200	26.675	0	10.200
Nevyfakturované dodávky – DzPPO	4.000	5.000	4.000	0	5.000
Nevyfakturované dodávky – manažérske poradenstvo	0	13.957	0	0	13.957
Ostatné nevymfakturované dodávky - energie	6.805	29.548	0	0	29.548
Ostatné nevymfakturované dodávky	149.260	81.291	130.161	19.099	81.291
Rezerva na poisťné	2.800	800	2.800	0	800

3. Závazky (r. 102 a 122 súvahy)

3.1. Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny

Názov položky A	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti C	Závazky spolu D
Dlhodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	0	0	0
Nevyfakturované dodávky	0	0	0
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	7.212.377	0	7.212.377
Dlhodobé prijaté preddavky	252.450	0	252.450
Závazky zo sociálneho fondu	1.322	0	1.322
Ostatné záväzky	0	0	0
Odložený daňový záväzok	66.663	0	66.663
Dlhodobé záväzky spolu	7.532.812	0	7.526.812
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	240.419	130.616	371.035
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Nevyfakturované dodávky	22.920	0	22.920
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	5.725	0	5.725
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	6.562	0	6.562
Ostatné záväzky	835	0	835
Krátkodobé záväzky spolu	276.461	130.616	407.077

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	130.616	447.413
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	276.461	217.706
Krátkodobé záväzky spolu	407.077	1.053.686
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	7.532.812	15.722.505
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	7.532.812	15.722.505

Spoločnosť evidovala k 31.12.2013 prijatú pôžičku od spriaznenej osoby za podmienok uvedených v tabuľke:

Spoločnosť	Suma v eurách	Úroková sadzba (%)	Dátum splatnosti	Ručenie	Suma splatná v eurách	
					v r. 2014	po r. 2014
SK Invest, LLC	7.667.152	0%, 10% v prípade omeškania splátky	1.1.2017	-	-	7.667.152
Celkom	7.667.152	x	X	x	-	7.667.152

V roku 2014, spoločnosť ponížili svoj dlh voči spriaznenej osobe o 455.539 EUR, postúpením pohľadávky voči spoločnosti Jotunheim s.r.o. v sume 455.539 EUR na spoločnosti SK Invest LLC a následnom zápočte sumy so svojimi záväzkami vo tejto spoločnosti.

3.2. Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

3.3. Záväzky zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	2.460	2.932
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	6.269	8.485
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	6.269	8.485
Čerpanie sociálneho fondu	-7.407	-8.957
Konečný zostatok sociálneho fondu	1.322	2.460

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a pod. potreby zamestnancov. Spoločnosť čerpala sociálny fond na čiastočný príspevok stravných nákladov zamestnancov.

4. Bankové úvery (r. 121+ r. 139 súvahy)

Dňa 2. apríla 2008 Spoločnosť uzavrela Úverovú zmluvu o podmienkach čerpania termínovaného úveru a úrokov (*Term Loan Facilities Loan Agreement*) s UniCredit Bank Slovakia a.s., so sídlom v Slovenskej republike, aby prefinancovala predchádzajúce úvery a úroky poskytnuté Aareal Bank AG so sídlom v Nemecku, ako aj získala financovanie na plánované rozvojové projekty v oblasti nehnuteľností.

Dňa 23.2.2012 podpísala spoločnosť s UniCredit Bank Slovakia a.s. Zmluvu o termínových úveroch týkajúcu sa reštrukturalizácie predošlých úverov, na základe ktorej sa zmenila štruktúra termínových úverov nasledovne:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	B	C	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery					
Senior Term Loan	EUR	1M EURIBOR	12/2016	96.391.141	97.986.141
Junior Term Loan	EUR	n/a	12/2016	13.761.101	13.761.101
Krátkodobé bankové úvery					
Senior Term Loan	EUR	1M EURIBOR	2015	500.000	500.000

Stav k 31. decembru 2013:

Spoločnosť po zlúčení tranže A a tranže B, v zmysle obnovej úverovej zmluvy o splátkových podmienkach podpísanej dňa 23.2.2012, eviduje *Senior Term Loan* v celkovej výške 97 986 tis. EUR. Nárok na čerpanie Tranže C podpisom Zmluvu o termínových úveroch týkajúcu sa reštrukturalizácie predošlých úverov zo dňa 23.2.2012 zanikol.

Spoločnosť eviduje *Junior Term Loan* vo výške 13 761 tis. EUR, ktorá predstavuje naakumulované náklady zo zabezpečenia úrokovej miery (*hedging*) z tranže A a tranže B. Tento záväzok je neúročený a bol ohrozený do výšky 15 000 tis. EUR. Ďalšie čerpanie tohto úveru nie je plánované z dôvodu ukončenia zabezpečovacích (*hedgingových*) zmlúv.

Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatí záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

Zabezpečovacie („*hedgingové*“) zmluvy na zabezpečenie rizika z úrokovej sadzby:

Úroková miera z Tranže A bola zabezpečená proti pohybum na otvorenom trhu úrokovou swapovou mierou pevne stanovenou na 4,437 % p. a. V súlade s platnými účtovnými zásadami Spoločnosť účtovala tieto deriváty v reálnej hodnote, pričom precenenie bolo vykazované vo vlastnom imaní. K 30. Septembru 2013 tento termínovaný obchod expiroval a jeho reálna hodnota predstavovala 0 EUR.

Úroková miera z Tranže B bola zabezpečená proti pohybum na otvorenom trhu prostredníctvom „*corridor cap*“, ktorý kombinuje spodnú sadzbu úroku *floor rate* a *digi-floor rate* na 3,68 % p. a. a hornú hranicu úrokovej miery 4,88 % p. a., zatiaľ čo ak trhová úroková miera (EURIBOR 3M) zostáva v rozpätí *floor/digi-floor* a hornou hranicou pre akékoľvek dané úrokové obdobie zoradené podľa kalendárnych štvrtrokov, trhová úroková miera sa uplatňuje pre kalkuláciu príslušnej úrokovej miery; zatiaľ čo ak úroková miera je tohto rozpätia, použije sa pevná úroková miera na úrovni 4,88 % p.a. V súlade s platnými účtovnými zásadami Spoločnosť účtovala reálnu hodnotu derivátov do vlastného imania. K 31. Decembru 2011 Spoločnosť odhadla reálnu hodnotu úrokových derivátov na mínus 7 409 824 EUR, k 31. Decembru 2012 Spoločnosť odhadla reálnu hodnotu úrokových derivátov na mínus 3 884 893 EUR. K 30. Septembru 2013 tento termínovaný obchod expiroval a jeho reálna hodnota predstavovala 0 EUR.

5. Časové rozlíšenie (r. 141 súvahy)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredn e predchádzajú ce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	549.401	596.673
Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže	549.126	594.571
Rozpúšťanie novozisteného majetku pri fyzickej inventúre majetku zisteného v roku 2012 po dobu účtovného odpisovanie majetku.	275	2.102
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	786.355	629.788
Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže	45.444	45.444
Rozpúšťanie novozisteného majetku pri fyzickej inventúre majetku zisteného v roku 2012 po dobu účtovného odpisovanie majetku.	1.828	1.968
Predplatné nájomné a služby	739.083	582.376

Spoločnosť v roku 2003 dostala od veľvyslanectva Spojených štátov amerických kompenzáciu vo výške 1 100 tis. EUR, ktorá predchádzala uzavretiu starého vjazdu do podzemnej garáže. Táto suma bolo použitá na výstavbu nového vjazdu do podzemných parkovacích priestorov. Podľa podmienok zmluvy kompenzáciu musí Spoločnosť vrátiť, ak sa otvorí starý vjazd bez predchádzajúceho súhlasu veľvyslanectva. Dohoda trvá pokiaľ veľvyslanectvo neuvoľní budovy susediace so starým vjazdom do podzemných garáží. Spoločnosť rozpúšťa pomernú časť tejto kompenzácie vo výške 45 444 EUR ročne do výnosov, počas obdobia v ktorom sa odpisuje nový vjazd do podzemných parkovísk.

Predplatené nájomné a zálohové platby za služby, ktoré predstavujú prevádzkové náklady hotela a obchodného centra a garáže.

6. Odložená daňová pohľadávka / záväzok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	2.806.676	-9.639.152
odpočítateľné	2.806.676	26.308.825
zdaniteľné	0	35.947.977
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	303.013	19.316
odpočítateľné	28.829	27.420
zdaniteľné	303.013	8.104
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	4.254.956	5.673.274
Možnosť previesť nevyužívané daňové odpočty	2.880	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	22
Odložená daňová pohľadávka	1.562.781	7.042.094
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	66.663	7.910.338
Zmena odloženého daňového záväzku	-6.116.679	-1.391.361
Zaúčtovaná ako náklad	-6.166.679	-1.391.361
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

Kedže nie je isté, či Spoločnosť v budúcnosti dosiahne dostatočné zdaniteľné zisky na uplatnenie odloženej daňovej pohľadávky, Spoločnosť o odloženej daňovej pohľadávke z rozdielu medzi účtovnou a daňovou hodnotou pohľadávok a opravných položiek neúčtovala. V roku 2014 spoločnosť započítala odloženú daňovú pohľadávku z hmotného majetku s odloženým daňovým záväzkom súvisiaci s rozdielom daňových a účtovných základní pred opravnou položkou tohto majetku.

H. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

1.1 Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb (r. 03 a 05 výkazu ziskov a strát)

Oblasť odbytu	Hotelové služby		Prenájom kancelárií a obchodných priestorov		Parkovisko a ostatné	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	b	c	d	E	f	g
Slovensko	3.871.257	4.242.725	2.553.352	2.256.019	1.197.516	2.771.458
Spolu	3.871.257	4.242.725	2.553.352	2.256.019	1.197.516	2.771.458

1.2. Výnosy pri aktivácii nákladov, ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, výnosy z finančnej a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	74.435	59.724
Aktivácia – Hotel	74.435	59.724
Aktivácia hmotného majetku	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	622.472	1.694.919
Tržby z predaja materiálu	17	613
Refakturácia nákladov – Hotel	0	0
Zmluvné pokuty	15.084	27.034
Výnosy z postúpenia pohľadávok	0	0
Rozpustenie výnosov budúcich období	47.411	47.411
Výnosy z odpísaných pohľadávok	454.775	128.774
Tržby z predaja DHM a DNM	0	1.470.243
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	105.185	20.844
Finančné výnosy, z toho:	2.032	9.310
Kurzové zisky, z toho:	200	7.494
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	130	467
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>158</i>	<i>1.816</i>
Výnosové úroky	158	151
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	1.674	1.665

Ohľadne rozpustenia výnosov budúcich období viď kapitolu G.5 Časové rozlíšenie (r. 141 súvahy).

1.3. Čistý obrat

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	7.223.963	7.108.772
Tržby za tovar	398.162	419.477
Výnosy so zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	15.083	1.763.953
Čistý obrat celkom	7.637.208	9.292,203

I. NÁKLADY NA POSKYTNUTÉ SLUŽBY, OSTATNÉ NÁKLADY NA HOSPODÁRSKU ČINNOST, FINANČNÉ

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2.457.658	2.731.229
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti z toho:	12.205	13.500
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	12.205	13.500
Iné uistovacie audítorské služby	0	0
Súvisiace audítorské služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Ostatné významné náklady za poskytnuté služby, z toho:	2.445.453	2.717.729
Opravy a udržiavanie	587.259	452.809
Cestovné náklady	8.987	10.069
Náklady na reprezentáciu	71.683	75.144
Manažérske poplatky a provízie	455.847	554.497
Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťami	592.075	591.816
Nájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku	68.690	112.115
Spracovanie účtovníctva a miezd	87.961	89.897
Právne poradenstvo	92.917	101.252
Daňové poradenstvo	9.335	23.295
Iné poradenské služby	132.693	190.915
Telekomunikačné poplatky, licenčné poplatky, prepravné	90.389	108.027
Reklamné a marketingové náklady	42.308	178.563
Ostatné služby	205.309	229.330
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	6.619.674	7.720.695
Náklady na mzdy	1.203.079	1.225.808
Náklady na sociálne a zdravotné poistenie a zabezpečenie	544.565	524.242
Dane a poplatky	61.456	61.510
Pokuty a penále	1.904	10.708
Odpis pohľadávky	1.867	152.844
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	51.170	-144.219
Poistenie	135.609	121.035
DPH koeficient	16.014	25.061
Ostatné náklady z hospodárskej činnosti	23.830	42.409
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	4.633.317	4.672.657
Zostatková cena predaného DNM	0	1.082.951
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k dlhodobému majetku	-53.137	-54.311
Finančné náklady, z toho:	184.701	4.003.195
Kurzové straty, z toho:	26.513	2.329
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	7.576	2.001
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	158.188	4.000.866
Úroky	143.153	123.620
Náklady na derivátové operácie	0	3.867.237
Manká a škody na finančnom majetku	481	458
Ostatné finančné náklady	14.554	9.551

J. 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.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	359.561
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		
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		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	4.254.956	5.673.274
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		

Odsúhlasenie dane z príjmov

Názov položky A	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane B	Daň c	Daň v % d	Základ dane E	Daň f	Daň v % G
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-2 095 972	X	x	-6.480.331	X	X
teoretická daň	X	-461 114	22,00%	X	-1.490.476	23,00%
Daňovo neuznané náklady	4 772 595	1 049 971	-50,09%	6.029.384	1.386.758	-21,40%
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 661 914	-365 621	17,44%	-508.124	-116.869	1,80%
Umorenie daňovej straty	-1 014 889	-223 276	10,65%	0	0	0,00%
Zmena sadzby dane	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Iné	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Spolu	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Splatná daň z príjmov	x	8,52	0,00%	x	7,97	0,00%
Odložená daň z príjmov	x	-7 843 675	374,23%	x	-1.905.616	29,41%
Celková daň z príjmov	x	-7 843 666	374,23%	x	-1.905.616	29,41%

K. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť v sledovanom období, ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala na podsúvahových účtoch.

L. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**a. 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.

Druh podmieneného záväzku	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí	-	-
Z poskytnutých záruk	0	0
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	-	-
Zo zmluvy o podriadenom záväzku	-	-
Z ručenia	-	-
Iné podmienené záväzky	-	-

Druh podmieneného záväzku	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí	-	-
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	-	-
Zo zmluvy o podriadenom záväzku	-	-
Z ručenia	-	-
Iné podmienené záväzky	-	-

Spoločnosť uskutočnila počas roka 2013 transakcie so spriaznenými osobami. Manažment spoločnosti je presvedčený, že transakcie so spriaznenými osobami boli vykonané na princípe nezávislých vzťahov. S účinnosťou od 1. januára 2009 sa na transakcie so spriaznenými osobami vzťahujú nové požiadavky transferového oceňovania. V nových požiadavkách sa uvádza, že spoločnosť musí mať vypracovanú dokumentáciu za každú transakciu so zahraničnou spriaznenou osobou, ktorá potvrdzuje, že transakcia sa uskutočnila na princípe nezávislých vzťahov. Ministerstvo financií SR vydalo osobitné usmernenie týkajúce sa uchovávania dokumentácie transferového oceňovania od roku 2009. Spoločnosť sa v súčasnosti spolieha na dokumentáciu týkajúcu sa transferového oceňovania transakcií so spriaznenými osobami na úrovni skupiny. Keďže existujú viaceré interpretácie daňovej legislatívy v Slovenskej republike, ich aplikácia voči spoločnosti je v súčasnosti neistá.

Podľa súčasných slovenských zákonov má spoločnosť povinnosť vyplatiť zamestnancom pri odchode do starobného dôchodku odchodné vo výške priemerného mesačného zárobku. Spoločnosť odhadla, že výška takéhoto záväzku nie je významná. Účtovné výkazy neobsahujú žiadnu úpravu z tohto titulu.

Spoločnosť v roku 2003 dostala od Veľvyslanectva Spojených štátov amerických kompenzáciu vo výške 1 100 tis. EUR, ktorá predchádzala uzavretiu starého vjazdu do garáže. Táto suma bolo použitá na výstavbu nového vjazdu do podzemných parkovacích priestorov. Podľa podmienok zmluvy kompenzáciu musí Spoločnosť vrátiť, ak sa otvorí starý vjazd bez predchádzajúceho súhlasu Veľvyslanectva. Dohoda trvá do doby uvoľnenia súčasných priestorov, v ktorých sídli Veľvyslanectvo susediace s budovou Carlton.

b. Budúce práva a povinnosti

Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje žiadne ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe.

Zmluva s hlavným mestom Bratislava

Na základe zmluvy s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, Spoločnosť má povinnosť bezplatne previesť Hlavnému mestu vlastnícke právo ku štvorpodlažným podzemným garážam, po uplynutí doby nájmu 30 rokov, t.j. 31. januára 2028. Doba nájmu bude automaticky ukončená.

Záložné právo za bankový úver

Za úver poskytnutý od UniCredit Bank Slovakia, a.s. so sídlom v Slovenskej republike, na základe uzatvorenej Zmluvy o podmienkach čerpania termínovaného úveru zo dňa 2. apríla 2008 ručí Spoločnosť nasledovným spôsobom:

- záložné právo na nehnuteľný majetok Spoločnosti;
- záložné právo na hnutel'ný majetok Spoločnosti;
- postúpenie všetkých peňažných pohľadávok podľa nájomných zmlúv a postúpenie všetkých peňažných záväzkov vyplývajúcich z budúcich nájomných zmlúv v súvislosti s nehnuteľnosťou;
- záložné právo na pohľadávky z bankových účtov;

- postúpenie pohľadávok a zabezpečeného prevodu na základe Manažérskej zmluvy o správe hotela;
- záložné právo/vinkulácia všetkých práv podľa príslušných platných poisťovacích zmlúv na budovy (poistenie majetku a prerušenia prevádzky pre prípad požiaru, blesku, zemetrasenia, výbuchu, krádeže a vandalizmu, a pre prípad teroristických útokov a stavebných rizík);
- záložné právo na vlastnícky podiel Carlton Property, s.r.o.;
- notárska zápisnica v prospech UniCredit, a.s. umožňujúca promptný výber všetkých nevyrovnaných zostatkov v súvislosti s Úverovou zmluvou uzavretou 2. apríla 2008.

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

Členovia štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov Spoločnosti počas účtovného obdobia prijali od Spoločnosti peňažné príjmy uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh príjmu, výhody a	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov B			Hodnota príjmu, výhody bývalých členov orgánov C		
	štatutárnych	Dozorných	iných	štatutárnych	dozorných	iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Peňažné príjmy						
Nepeňažné príjmy						
Peňažné preddavky						
Nepeňažné preddavky						
Poskytnuté úvery						
Poskytnuté záruky						
Iné						

N. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

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.

Pohľadávky/závazky voči spriazneným osobám predstavujú najmä poskytnuté/prijaté pôžičky, náklady a výnosy voči spriazneným osobám úroky z týchto pôžičiek.

Spriaznená osoba a	Kód druhu obchodu B	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie C	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie D
GNOME INVESTMENT & ADVISORY SERVICE	3	200.000	200.000
Revetas Capital Advisors LLP	2	18.945	0
Revetas Capital Advisors LLP	3	17.191	0
BTS Cargo & Hangar Services, a.s.	3	5.481	3.831
BTS Cargo & Hangar Services, a.s.	5	2.207	64.397

1	kúpa
2	predaj
3	poskytnutie služby
4	obchodné zastúpenie
5	Licencia
6	Transfer
7	know –how
8	úver, pôžička
9	Výpomoc
10	Záruka
11	iný obchod.

Spriaznená osoba / Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Pohľadávky	Závazky	Pohľadávky	Závazky
A	B	c	d	e
SK Invest, LLC	0	7.212.377	0	7.667.152
Gnome Investment & Advisory Services, Inc.	0	16.667	0	16.667
Revetas Capital Advisors LLP	45.441	0	14.857	0
BTS Cargo & Hangar Services, a.s.	81	3.669	1.009	3.669
Spolu	45.522	7.229.043	15.866	7.687.488

O. 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 udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti.

P. PREHLAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Položka vlastného imania a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia B	Prírastky C	Úbytky d	Presuny E	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie	5.000	0	0	0	5.000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-39.395.025	0	0	-5.088.978	-44.484.003
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-5.088.978	5.744.996	0	5.088.978	5.744.996
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	-44.479.003	5.744.996	0	0	-38.734.007

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
A	B	C	d	E	f
Základné imanie	5.000	0	0	0	5.000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-3.884.893	0	3.884.893	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-31.585.620	0	0	-7.809.405	-39.395.025
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-7.809.405	-5.088.978	0	7.809.405	-5.088.978
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	-43.274.918	-5.088.978	3.884.893	0	-44.479.003

R. PREHLAD 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 a časť zostatku účtu „Peniaze na ceste“.

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:

Položka a	Účet b	Bežné účtovné obdobie c	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie D
Peniaze	211	28.756	24.184
Ceniny	213	2.190	742
Účty v bankách	221. 130-330	1.645.987	652.446
Kontokorentný účet	221.X	0	0
Krátkodobý finančný majetok – akcie	251.X	0	0
Krátkodobý finančný majetok – dlhopisy	252.X	0	0
Spolu	x	1.676.933	677.372

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

S. PREHLAD PENAZNYCH TOKOV PRI POUZITI PRIAMEJ METODY

Účtovná jednotka nemá náplň pre túto položku.

T. PREHLAD PENAZNYCH TOKOV PRI POUZITI NEPRIAMEJ METODY**Prílohy:**

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	-2 095 790	-6 480 331
A.1.	Nepenažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)	5 091 085	8 512 729
A. 1. 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	4 580 180	4 618 346
A. 1. 4.	Zmena stavu krátkodobých a dlhodobých rezerv (+/-)	-100 776	-78 265
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	483 706	174 232
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	118 820	169 138
A. 1. 9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-158	-151
A.1. 10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-)	-	-5 026
A. 1. 11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)	7 446	0
A. 1. 12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-	-387 291
A. 1. 13.	Ostatné položky nepenažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)	1 867	4 021 747
A. 2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa na účely tohto opatrenia rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A. 2. 1. až A. 2. 4.)	-240 594	-1 397 308
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	45 750	-1 054 051
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-266 626	-316 922
A. 2. 3.	Zmena stavu zásob (-/+)	-19 718	-26 336
	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.)	2 754 700	635 090
A. 3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	158	151
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 6.)	2 754 858	635 241
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-9	-8
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 9.)	2 754 850	635 233
B. 1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	3 840	3 838
B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-526 811	-722 256
B. 5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	-	1 470 243
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)	-522 971	751 825
C. 1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C. 1. 1. až C. 1. 8.)	-	0
C. 1. 2.	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (+)	-	0
C. 2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti, (súčet C. 2. 1. až C. 2. 9.)	-1 089 165	-1 144 492
C. 2. 4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)	-1 095 000	0
C. 2. 6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-	-1 144 492
C. 2. 8.	Príjmy z ostatných úmorných záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+)	5 835	0
C. 3.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	-143 153	-123 620
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C. 1. až C. 9.)	-1 232 318	-1 268 113
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)	999 561	118 944
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	677 372	558 428
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	1 676 933	677 372
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	1 676 933	677 372