

TriGranit Centrum, a.s.

**DODATOK SPRÁVY AUDÍTORA
O OVERENÍ SÚLADU
VÝROČNEJ SPRÁVY S ÚČTOVNOU
ZÁVIERKOU V ZMYSLE ZÁKONA
Č. 540/2007 Z.Z. § -U 23 ODSEK 5**

31. DECEMBER 2014

DODATOK SPRÁVY AUDÍTORA o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou v zmysle zákona č. 540/2007 Z. z., § 23 ods. 5

Akcionárom a predstavenstvu spoločnosti TriGranit Centrum, a.s.:

- I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti TriGranit Centrum, a.s. (ďalej len „spoločnosť“) k 31. decembru 2014 uvedenú v prílohe výročnej správy, ku ktorej sme dňa 17. marca 2015 vydali správu audítora v nasledujúcom znení:

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom a predstavenstvu spoločnosti TriGranit Centrum, a.s.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti TriGranit Centrum, a.s. (ďalej len „spoločnosť“), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2014, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných postupov a iné doplňujúce informácie.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu spoločnosti za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie a verné zobrazenie tejto účtovnej závierky v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávnosti z dôvodu podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými auditorskými štandardmi. Na základe týchto štandardov sme povinní spíňať etické normy a naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahŕňa vykonanie auditorských postupov s cieľom získať auditorské dôkazy o sumách a skutočnostiach zverejnených v účtovnej závierke. Výber auditorských postupov závisí od úsudku audítora vrátane zhodnotenia rizík, že účtovná závierka obsahuje významné nesprávnosti z dôvodu podvodu alebo chyby. Pri hodnotení týchto rizík audítor posudzuje vnútorné kontroly spoločnosti týkajúce sa zostavenia a verného zobrazenia účtovnej závierky. Cieľom posúdenia vnútorných kontrol spoločnosti je navrhnúť vhodné auditorské postupy za daných okolností, nie vyjadriť názor na účinnosť týchto vnútorných kontrol. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných postupov a primeranosti účtovných odhadov štatutárneho orgánu spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že získané auditorské dôkazy poskytujú dostatočný a primeraný základ na vyjadrenie nášho názoru.

Názor

Podľa nášho názoru, účtovná závierka zobrazuje verne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti TriGranit Centrum, a.s. k 31. decembru 2014 a výsledky jej hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom o účtovníctve.

Zdôraznenie skutočností

Upozorňujeme na poznámku D a) k účtovnej závierke, v ktorej sa uvádza, že spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2014 záporné vlastné imanie v hodnote 7 369 tisíc EUR. Schopnosť spoločnosti pokračovať v nepretržitej činnosti závisí od jej schopnosti vytvoriť dostatočné zisky v budúcnosti, od trvalej finančnej pomoci od jej konečnej materskej spoločnosti a od veriteľov. Priložená účtovná závierka neobsahuje žiadne úpravy vznikajúce v dôsledku tejto neistoty. Náš názor nie je vzhľadom na túto skutočnosť modifikovaný.

II. Overili sme tiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán spoločnosti. Našou úlohou je vydať na základe overenia názor o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primerané uistenie, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou. Informácie uvedené vo výročnej správe sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2014. Údaje a informácie iné ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overenie poskytuje dostatočný a primeraný základ na vyjadrenie názoru audítora.

Podľa nášho názoru účtovné informácie uvedené vo výročnej správe sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s hore uvedenou účtovnou závierkou zostavenou k 31. decembru 2014.

Bratislava 13. mája 2015


Deloitte Audit s.r.o.
Licencia SKAu č. 014


Ing. Jozef Suchý, ACCA
zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 1183

Výročná správa TriGranit Centrum, a.s.,
k 31. decembru 2014

Profil spoločnosti

Spoločnosť TriGranit Centrum, a.s., je súčasťou skupiny TriGranit Corporation, založenej v roku 1997, ktorá patrí medzi vedúce spoločnosti pre výstavbu, prevádzku a obchod s nehnuteľnosťami v strednej a východnej Európe. Akcionármi spoločnosti TriGranit Centrum, a.s., boli ku koncu roka 2014 spoločnosť TriGranit Holding Limited so sídlom na Cypre (75 %) a IMMOEAST Projekt ARBACES Holding GmbH so sídlom v Rakúsku (25 %).

Spoločnosť TriGranit Centrum, a.s., bola zapísaná do Obchodného registra v roku 2004 a vlastní a prenajíma kancelárske priestory v budove Lakeside Park I.

Celková hodnota majetku k 31. decembru 2014 v zostatkovej cene 38 325 145 EUR (2013: 40 044 232 EUR) predstavuje najmä pozemky vo výške 7 650 600 EUR (2013: 7 650 600 EUR) a budovy (administratívnu budovu určenú na prenájom), netto, vo výške 26 675 025 EUR (2013: 28 684 373 EUR). Obežný majetok predstavuje k 31. decembru 2014 v zostatkovej cene 3 067 328 EUR (2013: 3 009 141 EUR), z čoho 1 731 959 EUR (2013: 1 902 899 EUR) predstavujú finančné účty.

Základné imanie spoločnosti predstavuje 20 akcií v nominálnej hodnote 1 659,69 EUR (2013: 20 akcií v nominálnej hodnote 1 659,69 EUR). Výsledok hospodárenia za rok 2014 predstavuje zisk vo výške 487 388 EUR (2013: strata 176 392 EUR).

Akcionári v súvislosti so záporným vlastným imaním spoločnosti k 31.12.2014 deklarovali úmysel poskytnutia finančnej podpory tak, aby bola spoločnosť schopná plniť všetky svoje záväzky voči tretím stranám a aby bola schopná splniť v dohľadnej budúcnosti predpoklad neobmedzeného trvania účtovnej jednotky.

Záväzky k 31. decembru 2014 predstavovali najmä pôžičky prijaté od väčšinového akcionára vo výške 8 168 033 EUR (2013: 9 363 183 EUR) a od menšinového akcionára vo výške 2 610 139 EUR (2013: 3 010 452 EUR), bankové úvery vo výške 32 879 523 EUR (2013: 33 701 984 EUR) predstavujú úver od Erste Bank, AG, Rakúsko, ktorý je zabezpečený záložným právom k položkám majetku, bankovým účtom spoločnosti a k jej akciám a záväzky z obchodného styku vo výške 712 695 EUR (2013: 413 477 EUR).

Spoločnosť v súčasnosti nie je vystavená žiadnym významným rizikám a neistotám, okrem tých, ktoré su spomenuté vyššie, prípadne v prílohe k účtovnej závierke.

V období od zostavenia účtovnej závierky do dátumu prípravy výročnej správy nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by mali vplyv na činnosť spoločnosti.

Spoločnosť predpokladá, že zisk vo výške 487 388 EUR bude zaúčtovaný na účet neuhradenej straty minulých rokov.

Spoločnosť TriGranit Centrum, a.s., nevykonáva žiadny výskum a vývoj, neplánuje nákup vlastných akcií a nemá organizačnú zložku v zahraničí. Spoločnosť vlastní administratívnu budovu Lakeside Park, ktorá má energetický certifikát vydaný podľa Zákona 555/2005 Zb. o energetickej hospodárnosti budov. Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov. V prípade úspešnosti pripravovaného projektu výstavby bude spoločnosť postupovať podľa pravidiel skupiny TriGranit vo vzťahu k životnému prostrediu a perspektívne vytvorí nové pracovné miesta.

Obsah:

1. Účtovné výkazy

Správa nezávislého audítora Deloitte Audit, s.r.o.

Účtovná závierka

Poznámky k účtovnej závierke

TriGranit Centrum, a.s.

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**

31. DECEMBER 2014

TriGranit Centrum, a.s.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom a predstavenstvu spoločnosti TriGranit Centrum, a.s.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti TriGranit Centrum, a.s. (ďalej len „spoločnosť“), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2014, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných postupov a iné doplňujúce informácie.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu spoločnosti za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie a verné zobrazenie tejto účtovnej závierky v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávnosti z dôvodu podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Nášou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Na základe týchto štandardov sme povinní splňať etické normy a naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahŕňa vykonanie audítorských postupov s cieľom získať audítorské dôkazy o sumách a skutočnostiach zverejnených v účtovnej závierke. Výber audítorských postupov závisí od úsudku audítora vrátane zhodnotenia rizík, že účtovná závierka obsahuje významné nesprávnosti z dôvodu podvodu alebo chyby. Pri hodnotení týchto rizík audítor posudzuje vnútorné kontroly spoločnosti týkajúce sa zostavenia a verného zobrazenia účtovnej závierky. Cieľom posúdenia vnútorných kontrol spoločnosti je navrhnúť vhodné audítorské postupy za daných okolností, nie vyjadriť názor na účinnosť týchto vnútorných kontrol. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných postupov a primeranosti účtovných odhadov štatutárneho orgánu spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a primeraný základ na vyjadrenie nášho názoru.

Názor

Podľa nášho názoru, účtovná závierka zobrazuje verne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti TriGranit Centrum, a.s. k 31. decembru 2014 a výsledky jej hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom o účtovníctve.

Zdôraznenie skutočností

Upozorňujeme na poznámku D a) k účtovnej závierke, v ktorej sa uvádza, že spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2014 záporné vlastné imanie v hodnote 7 369 tisíc EUR. Schopnosť spoločnosti pokračovať v nepretržitej činnosti závisí od jej schopnosti vytvoriť dostatočné zisky v budúcnosti, od trvalej finančnej pomoci od jej konečnej materskej spoločnosti a od veriteľov. Priložená účtovná závierka neobsahuje žiadne úpravy vznikajúce v dôsledku tejto neistoty. Náš názor nie je vzhľadom na túto skutočnosť modifikovaný.

Bratislava 17. marca 2015

Deloitte Audit s.r.o.
Licencia SKAu č. 014

Ing. Jozef Suchý, ACCA
zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 1183

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k

3 1 . 1 2 . 2 0 1 4

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2 0 2 1 8 3 6 5 9 7	☒ riadna	☐ malá	od 0 1	2 0 1 4
IČO	☐ mimoriadna	☐ veľká	Za obdobie do 1 2	2 0 1 4
3 5 8 8 9 0 6 3	☐ priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1	2 0 1 3
SK NACE			do 1 2	2 0 1 3
6 8 . 2 0 . 0				

Priložené súčasti účtovnej závierky

☒ Súvaha (Úč POD 1-01)

(v celých eurách)

☒ Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)

(v celých eurách)

☒ Poznámky (Úč POD 3-01)

(v celých eurách)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

T r i G r a n i t C e n t r u m , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

T o m á š i k o v a

Číslo

6 4

PSČ

Obec

8 3 1 0 4 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I , o d d . S a , v I

o ž k a č . 3 3 4 9 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 2 / 4 9 1 1 2 2 0 0

/

E-mailová adresa

e m e n t e l @ s k . t r i g r a n i t . c o m

Zostavená dňa:

1 3 . 0 3 . 2 0 1 5

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Trigranit Centrum, a.s.

ekside Park, Tomášikova 64

831 04 Bratislava

IČO: 35 889 063

DPH: SK2021836597

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
			1	Brutto - časť 1					Netto 2					Netto 3					
				Korekcia - časť 2															
	Spolu majetok (r. 02 + r. 33 + r. 74)	01	5 2 7 6 9 6 3 6					3 8 3 2 5 1 4 5											
			1 4 4 4 4 4 9 1										4 0 0 4 4 2 3 2						
A.	Neobežný majetok (r. 03 + r. 11 + r. 21)	02	4 9 1 6 9 7 2 4					3 4 7 2 5 2 3 3											
			1 4 4 4 4 4 9 1										3 6 4 2 0 9 6 0						
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03																	
A.I.1.,	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04																	
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05																	
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06																	
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07																	
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08																	
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093	09																	
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10																	
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	4 9 1 6 9 7 2 4					3 4 7 2 5 2 3 3											
			1 4 4 4 4 4 9 1										3 6 4 2 0 9 6 0						
A.II.1.	Pozemky (031) - 092A	12	7 6 5 0 6 0 0					7 6 5 0 6 0 0											
													7 6 5 0 6 0 0						
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	4 1 0 9 8 5 9 4					2 6 6 7 5 0 2 5											
			1 4 4 2 3 5 6 9										2 8 6 8 4 3 7 3						
3.	Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí (022) /082, 092A/	14	1 5 7 8 3																
			1 5 7 8 3										1 6 6 8						

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2 Netto 3	
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	1 0 0 0 0 5 1 3 9	4 8 6 1 6 5 2 8	
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	18	3 9 4 7 4 7	3 9 4 7 4 7 7 7 7 9 1	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062) - /096A/	22			
2.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - 096A	23			
3.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - 096A	24			
4.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - 096A	25			
5.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	26			
6.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - 096A	27			
7.		28			

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Index C11 aIndex C1136 c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3
8.	Poskytované preddávky na dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - 096A	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok (r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71)	33	3 0 6 7 3 2 8	3 0 6 7 3 2 8	3 0 0 9 1 4 1
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - 194	37			
4.	Zvieratá (124) - 195	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	3 2 1 9 8 1	3 2 1 9 8 1	
B.II.1	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) -	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	3 2 1 9 8 1	3 2 1 9 8 1	
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 0 1 3 3 8 8	1 0 1 3 3 8 8	1 1 0 6 2 4 2
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	9 9 8 9 1 9	9 9 8 9 1 9	1 0 8 2 6 0 0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A,	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Korekcia - časť 2		Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	9 9 8 9 1 9	9 9 8 9 1 9	1 0 8 2 6 0 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345 346, 347) - /391A/	63			8 1 7 6
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 4 4 6 9	1 4 4 6 9	1 5 4 6 6
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - 291A	70			

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 3	
			Korekcia - časť 2		Netto 3
B.V.	Finančné účty súčet r. 72 až r. 73	71	1 7 3 1 9 5 9	1 7 3 1 9 5 9	
					1 9 0 2 8 9 9
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	7 8	7 8	
					2 0 7
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/-261)	73	1 7 3 1 8 8 1	1 7 3 1 8 8 1	
					1 9 0 2 6 9 2
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	5 3 2 5 8 4	5 3 2 5 8 4	
					6 1 4 1 3 1
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	8 1 7 5	8 1 7 5	
					8 1 7 5
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	5 2 4 4 0 9	5 2 4 4 0 9	
					6 0 5 9 5 6

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141	79	3 8 3 2 5 1 4 5	4 0 0 4 4 2 3 2
A.	Vlastné imanie (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100)	80	- 7 3 6 8 8 0 3	- 7 8 5 6 1 9 1
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	3 3 1 9 4	3 3 1 9 4
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	3 3 1 9 4	3 3 1 9 4
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážlo (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 3 9 3 8 3 9	1 3 9 3 8 3 9
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	8 5 1 6 5	8 5 1 6 5
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	8 5 1 6 5	8 5 1 6 5
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		

Súvaha Úč
POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 9 3 6 8 3 8 9	- 9 1 9 1 9 9 7
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	4 0 4 2 4 1	4 0 4 2 4 1
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/ - / 429)	99	- 9 7 7 2 6 3 0	- 9 5 9 6 2 3 8
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	4 8 7 3 8 8	- 1 7 6 3 9 2
B.	Záväzky (r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140)	101	4 5 0 1 9 3 8 9	4 7 2 3 5 3 5 6
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 4 1 7 9 9	1 2 7 1 1 6 9 7
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	2 4 1 7 9 9	3 3 8 0 6 2
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielevej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	2 4 1 7 9 9	3 3 8 0 6 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielevej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		9 3 6 3 1 8 3
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		3 0 1 0 4 5 2
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		

Súvaha (Úč
POD 1-01)

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
	2. Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	3 2 0 0 5 8 8 5	3 2 8 7 9 5 2 3
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 1 6 5 4 3 5 6	5 5 4 3 9 1
B.IV.1	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	7 1 2 6 9 5	4 1 3 4 7 7
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	7 1 2 6 9 5	4 1 3 4 7 7
	2. Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
	3. Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
	4. Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	8 1 6 8 0 3 3	
	5. Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
	6. Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
	7. Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
	8. Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	6 0 7 3 4	1 3 3 5 0 5
	9. Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	2 7 1 2 8 9 4	7 4 0 9
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 4 3 7 1 1	2 6 7 2 8 4
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	6 9 6 0	5 0 0 0
	2. Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 3 6 7 5 1	2 6 2 2 8 4
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	8 7 3 6 3 8	8 2 2 4 6 1
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, -/-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	6 7 4 5 5 9	6 6 5 0 6 7
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
	2. Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
	3. Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
	4. Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	6 7 4 5 5 9	6 6 5 0 6 7

Výkaz ziskov a
strát Úč POD
2 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
.	Čistý obrát (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01		
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	5 5 6 4 6 7 2	5 7 9 9 4 3 0
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	5 5 2 4 7 9 0	5 7 3 8 2 9 7
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	1 9 4 4 0	3 3 8 5 3
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	2 0 4 4 2	2 7 2 8 0
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26)	10	4 6 6 5 2 2 2	5 2 5 6 1 1 4
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	5 9 1 7 5 5	6 7 8 9 5 0
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 6 2 0 4 2 0	1 6 0 7 7 8 4
E.	Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	2 6 2 3 6	2 6 2 1 5
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 3 9 0 7 8 2	2 7 0 7 3 0 8
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 3 9 0 7 8 2	2 7 0 7 3 0 8
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	1 8 6 4 0	3 3 8 5 3
I.	Opravné položky k pohládkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 7 3 8 9	2 0 2 0 0 4
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	8 9 9 4 5 0	5 4 3 3 1 6

Výkaz ziskov a
strát Úč POD
2 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
.	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	3 3 1 2 6 1 5	3 4 5 1 5 6 3
..	Výnosy z finančnej činnosti spolu (r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44)	29	7 9 3	6 8 0
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasťi okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasťi okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	7 8 9	6 7 5
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	7 8 9	6 7 5
XII.	Kurzové zisky (663)	42	4	5
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
..	Náklady na finančnú činnosť spolu (r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54)	45	7 1 0 9 1 3	7 2 0 2 6 0
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	6 8 6 6 7 9	7 1 0 9 3 2
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	6 8 6 6 7 9	7 1 0 9 3 2
O.	Kurzové straty (563)	52	8 5	8 4
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 4 1 4 9	9 2 4 4

Výkaz ziskov a
strát Úč POD
2 - 01

DIČ 2 0 2 1 8 3 6 5 9 7

IČO 3 5 8 8 9 0 6 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
...	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 7 1 0 1 2 0	- 7 1 9 5 8 0
....	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 8 9 3 3 0	- 1 7 6 2 6 4
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	- 2 9 8 0 5 8	1 2 8
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 3 9 2 3	1 2 8
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 3 2 1 9 8 1	
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
...	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 + r. 57 - r. 60)	61	4 8 7 3 8 8	- 1 7 6 3 9 2

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2014

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

TriGranit Centrum, a.s.
Tomášiková 64
831 04 Bratislava

Spoločnosť TriGranit Centrum, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 25. júna 2003 a do Obchodného registra bola zapísaná 9. júna 2004 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 3349/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti (realitná činnosť)
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť

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.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 30. júna 2014 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 30. júna 2014 spoločnosť Deloitte Audit, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za rok 2014.

B. ORGÁNY A AKCIONÁRI SPOLOČNOSTI

1. Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Predstavenstvo:	JUDr. Gábor Zászlós, predseda predstavenstva Ing. Juraj Holka, člen predstavenstva Ján Bogár, člen predstavenstva do 29.9.2014 Tomasz Lisiecki, člen predstavenstva od 29.9.2014	JUDr. Gábor Zászlós, predseda predstavenstva Ing. Juraj Holka, člen predstavenstva Ján Bogár, člen predstavenstva
Dozorná rada:	Stefan Frömmel, člen predstavenstva Sándor Nyúl György Kézdy Arpád Török Gyula Ágházi Gerold Hellmich	Stefan Frömmel, člen predstavenstva Sándor Nyúl György Kézdy Arpád Török Gyula Ágházi Gerold Hellmich

Konať menom Spoločnosti sú oprávnení všetci členovia predstavenstva. Spoločnosť zastupujú najmenej dvaja členovia predstavenstva.

2. Akcionári Spoločnosti

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

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		
TriGranit Holding Limited, Cyprus	24 895	75%	75,00%	75%
IMMOEAST Project ARBACES Holding, Rakúsko	8 299	25%	25,00%	25%
Spolu	33 194	100%	100%	100%

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti TRIGRANIT HOLDING LIMITED, Georgiou Davari 1, „Georgiou Building“ Office 102, 2024 Strovolos, Nicosia, Cyprus. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

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.

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2014 záporné vlastné imanie vo výške 7 369 tis. EUR (2013: 7 856 tis. EUR). Materská spoločnosť v súvislosti so záporným vlastným imaním k 31. decembru 2014 a 2013 deklarovala úmysel poskytnutia finančnej podpory Spoločnosti tak, aby bola schopná plniť všetky splatné záväzky voči tretím stranám a aby bola schopná splniť vo finančnom roku 2015 a dohľadnej budúcnosti predpoklad neobmedzeného trvania účtovnej jednotky.

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 cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Dlhodobý nehmotný 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. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4	rovnomerná	25
Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevýši 2 400 EUR	1	jednorazový odpis	100

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 v mesiaci zaradenia majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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:			
Budovy – základná budova	30	rovnomerná	3
Budovy - technológie	15	rovnomerná	7
Budovy – vnútorné vybavenia pre nájomcov	podľa dĺžky trvania nájomnej zmluvy	rovnomerná	-
Samostatný hnuteľný majetok:			
Stroje, prístroje a zariadenia	6	rovnomerná	17
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	6	rovnomerná	17
Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevýši 1 700 EUR	1	jednorazový odpis	100

Pozemky a obstarávaný dlhodobý hmotný majetok sa neodpisujú.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

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) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

g) 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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Spoločnosť vytvorila rezervu na audit účtovnej závierky, služby a poplatky v súvislosti s vybavením nájomcov.

h) 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.

i) Splatná daň z príjmov

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 dôvodu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia daňovej 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 príjmov v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

j) Odložená daň z príjmov

Odložená daň z príjmu vzniká z:

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať 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.

k) 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.

l) Cudzí mena

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

m) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Výnosy Spoločnosti tvoria tržby za prenájom kancelárskych priestorov v administratívnej budove Lakeside Park 01.

V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na začiatku prenájmu niekoľko mesiacov za znížené alebo symbolické nájomné. Nájomné zmluvy tiež obe strany zaväzujú k ich pravidelnej indexácii. Spoločnosť účtuje výnosy z nájomného na rovnomernej báze počas trvania príslušnej zmluvy. Vedenie Spoločnosti sa domnieva, že takéto účtovanie vernejšie zobrazuje podstatu účtovných prípadov.

n) 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.

E. AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	a	Pozemky	b	Stavby	c	Samostatné hnuteľné veci	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																			
Stav k 1.1.2014		7 650 600		40 797 759		21 257		0		0		10 000		77 791		0		48 557 407	
Prírastky		0		0		0		0		0		0		732 642		0		732 642	
Úbytky		0		96 211		5 474		0		0		0		18 640		0		120 325	
Presuny		0		397 046		0		0		0		0		-397 046		0		0	
Stav k 31.12.2014		7 650 600		41 098 594		15 783		0		0		10 000		394 747		0		49 169 724	
Oprávky																			
Stav k 1.1.2014		0		12 113 386		19 589		0		0		3 472		0		0		12 136 447	
Prírastky		0		2 387 447		1 668		0		0		1 667		0		0		2 390 782	
Úbytky		0		77 264		5 474		0		0		0		0		0		82 738	
Stav k 31.12.2014		0		14 423 569		15 783		0		0		5 139		0		0		14 444 491	
Opravné položky																			
Stav k 1.1.2014		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
Prírastky		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
Úbytky		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
Stav k 31.12.2014		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
Zostatková hodnota																			
Stav k 1.1.2014		7 650 600		28 684 373		1 668		0		0		6 528		77 791		0		36 420 960	
Stav k 31.12.2014		7 650 600		26 675 025		0		0		0		4 861		394 747		0		34 725 233	

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 predávky na DHM i	Spolu j
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2013	7 650 600	40 186 621	21 257	0	0	10 000	341 814	0	48 210 292
Prírastky	0	0	0	0	0	0	380 968	0	380 968
Úbytky	0	0	0	0	0	0	33 853	0	33 853
Presuny	0	611 138	0	0	0	0	-611 138	0	0
Stav k 31.12.2013	7 650 600	40 797 759	21 257	0	0	10 000	77 791	0	48 557 407
Oprávky									
Stav k 1.1.2013	0	9 410 247	17 086	0	0	1 805	0	0	9 429 138
Prírastky	0	2 703 139	2 503	0	0	1 667	0	0	2 707 309
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2013	0	12 113 386	19 589	0	0	3 472	0	0	12 136 447
Opravné položky									
Stav k 1.1.2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2013	7 650 600	30 776 374	4 171	0	0	8 195	341 814	0	38 781 154
Stav k 31.12.2013	7 650 600	28 684 373	1 668	0	0	6 528	77 791	0	36 420 960

Dlhodobý hmotný majetok

Hodnota k 31.12.2014

Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	48 749 194
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

K 31. decembru 2014 je na pozemok a administratívnu budovu zriadené záložné právo v prospech Erste Bank AG a Slovenskej sporiteľne a.s., v súvislosti s poskytnutým dlhodobým bankovým úverom.

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených prerušením prevádzky až do výšky 50 mil. EUR.

2. Pohľadávky

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

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
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
Iné pohľadávky	321 981	0	321 981
Dlhodobé pohľadávky spolu	321 981	0	321 981
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	900 701	98 218	998 919
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	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	14 469	0	14 469
Krátkodobé pohľadávky spolu	915 170	98 218	1 013 388

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	98 218	134 544
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	915 170	971 698
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 013 388	1 106 242
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	321 981	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	321 981	0

3. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	7 252 976	6 040 664
odpočítateľné	7 267 445	6 040 664
zdaniteľné	-14 469	0
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	0	0
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	1 241 269	1 904 225
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %) *	22%	22%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	1 868 734	1 747 876
Uplatnená daňová pohľadávka zaúčtovaná	321 981	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0
Zmena odloženého daňového záväzku	0	0
Zaúčtovaná ako náklad	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Iné	0	0

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	78	207
Bežné bankové účty	1 731 881	1 902 692
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	1 731 959	1 902 899

Na účty Spoločnosti je zriadené záložné právo v prospech Erste Bank AG, z titulu poskytnutého bankového úveru na vybudovanie prvej administratívnej budovy komplexu Lakeside Park. Časť peňažných prostriedkov na bežných bankových účtoch vo výške 488 751 EUR (2013: 488 409 EUR) je viazaná ako zábezpeka k bankovému úveru a Spoločnosť ňou nemôže voľne disponovať.

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
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	8 175	8 175
Poplatok za správu bankového úveru	8 000	8 000
Poistenie zodpovednosti za škodu	175	175
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	524 409	605 956
Rovnomerné výnosy rent free	522 335	600 502
Odhad ročného vyúčtovania energií a spoločných prevádzkových nákladov	2 074	5 454
Spolu	532 584	614 131

F. PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2014	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2014
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	33 194	-	-	-	33 194
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	1 393 839	-	-	-	1 393 839
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	85 165	-	-	-	85 165
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy	-	-	-	-	-
Ostatné fondy	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	404 241	-	-	-	404 241
Neuhradená strata minulých rokov	(9 596 238)	-	-	(176 392)	(9 772 630)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(176 392)	487 388	-	176 392	487 388
Vlastné imanie spolu	(7 856 191)	487 388	0	0	(7 368 803)

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2013	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	33 194	-	-	-	33 194
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	1 393 839	-	-	-	1 393 839
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	85 165	-	-	-	85 165
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy	-	-	-	-	-
Ostatné fondy	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	404 241	-	-	-	404 241
Neuhradená strata minulých rokov	(8 705 920)	-	-	(890 318)	(9 596 238)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(890 318)	(176 392)	-	890 318	(176 392)
Vlastné imanie spolu	(7 679 799)	(176 392)	0	0	(7 856 191)

Základné imanie Spoločnosti tvorí 20 akcií v nominálnej hodnote 1 659,69 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov. Zisk na akciu v roku 2014 predstavoval 24 369,40 EUR (2013 : strata na akciu 8 819,60 EUR). Základné imanie spoločnosti bolo celé upísané a splatené.

Všetky akcie Spoločnosti sú predmetom záložného práva v súvislosti s bankovým úverom od Erste Bank AG.

Materská spoločnosť v súvislosti so záporným vlastným imaním k 31. decembru 2014 a 2013 deklarovala úmysel poskytnutia finančnej podpory Spoločnosti tak, aby bola schopná plniť všetky splatné záväzky voči tretím stranám a aby bola schopná splniť vo finančnom roku 2015 a dohľadnej budúcnosti predpoklad neobmedzeného trvania účtovnej jednotky.

Účtovná strata za rok 2013 vo výške 176 392 EUR bola vysporiadaná takto:

Názov položky	2013
Účtovná strata	-176 392
Vysporiadanie účtovnej straty	2014
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-176 392
Iné	0
Spolu	-176 392

Predstavenstvo navrhuje zúčtovať zisk za rok 2014 ako nerozdelený zisk minulých rokov.

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Stav k 1.1.2014 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31.12.2014 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	267 284	19 150	42 723	0	243 711
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>5 000</i>	<i>6 960</i>	<i>5 000</i>	<i>0</i>	<i>6 960</i>
Audit účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	5 000	6 960	5 000	0	6 960
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>262 284</i>	<i>12 190</i>	<i>37 723</i>	<i>0</i>	<i>236 751</i>
Poplatok v súvislosti s vnútorným vybavením nájomcov	249 961	4 444	25 400	0	229 005
Ostatné služby	12 323	7 746	12 323	0	7 746
Rezervy spolu	267 284	19 150	42 723	0	243 711

Názov položky a	Stav k 1.1.2013 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31.12.2013 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	361 424	42 323	136 463	0	267 284
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>5 000</i>	<i>5 000</i>	<i>5 000</i>	<i>0</i>	<i>5 000</i>
Audit účtovnej závierky	5 000	5 000	5 000	0	5 000
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>356 424</i>	<i>37 323</i>	<i>131 463</i>	<i>0</i>	<i>262 284</i>
Poplatok v súvislosti s vnútorným vybavením nájomcov	324 594	25 000	99 633	0	249 961
Spotreba vody	26 630	0	26 630	0	0
Ostatné služby	5 200	12 323	5 200	0	12 323
Rezervy spolu	361 424	42 323	136 463	0	267 284

Predpokladá sa, že všetky krátkodobé rezervy budú použité do roka.

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 so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	241 799	12 711 697
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	241 799	12 711 697
Záväzky po lehote splatnosti	0	3 860
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	11 654 356	550 531
Krátkodobé záväzky spolu	11 654 356	554 391

Hodnota dlhodobých záväzkov, ktoré sú vykázané v súvahe v menovitej hodnote, sa nelíši od ich súčasnej hodnoty.

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splat- nosti	Suma isti- ny v prí- slušnej mene k 31.12.2014	Suma isti- ny v EUR k 31.12.2014	Suma isti- ny v EUR k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé bankové úvery, z toho:				32 005 885	32 005 885	32 879 523
Erste bank AG, Rakúsko	EUR	3-mes. EURIBOR + 1,2% marža p.a.	31. december 2034	32 005 885	32 005 885	32 879 523
Krátkodobé bankové úvery, z toho:				873 638	873 638	822 461
Erste bank AG, Rakúsko	EUR	3-mes. EURIBOR + 1,2% marža p.a.	31. december 2015	873 638	873 638	822 461
Spolu				32 879 523	32 879 523	33 701 984

V septembri 2006 podpísala Spoločnosť Zmluvu o poskytnutí bankového úveru so spoločnosťou Erste Bank AG, Rakúsko v celkovej výške 51 mil. EUR. Úver bol poskytnutý za účelom financovania prvej fázy projektu Lakeside Park (administratívna budova). Uvedeným úverom sa zároveň prefinancoval bankový úver poskytnutý rovnakou spoločnosťou v roku 2004 (v objeme 5 mil. EUR) za účelom kúpy pozemku.

Úver je zabezpečený záložným právom na pozemok a administratívnu budovu, záložným právom na akcie Spoločnosti a záložným právom na bankové účty Spoločnosti.

5. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

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

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splat- nosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2014	Suma istiny v EUR k 31.12.2014	Suma istiny v EUR k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé pôžičky, z toho:				0	0	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:				10 778 172	10 778 172	12 373 635
TriGranit Holding Limited, Cyprus	EUR	3-mes. EURIBOR + 1,5% marža p.a.	31. december 2015	8 168 033	8 168 033	9 363 183
IMMOEAST Project ARBACES Holding, Rakúsko	EUR	3-mes. EURIBOR + 1,5% marža p.a.	31. december 2015	2 610 139	2 610 139	3 010 452
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:				0	0	0
Spolu				10 778 172	10 778 172	12 373 635

Na základe dodatku k zmluve o pôžičke podpísanej v januári 2015 bola splatnosť vyššie uvedených pôžičiek predĺžená do 30. júna 2017.

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	674 559	665 067
Časovo rozlíšený výnos za nájomné a súvisiace služby	658 359	648 867
Časovo rozlíšený výnos - ostatné nájomné	16 200	16 200
Spolu	674 559	665 067

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:

	Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad A)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad B)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad C)	
Oblasť odbytu	2014	2013	2014	2013	2014	2013
a	b	c	d	e	f	g
Slovensko	3 468 252	3 608 436	2 054 655	2 124 783	1 883	5 078
Spolu	3 468 252	3 608 436	2 054 655	2 124 783	1 883	5 078

Spoločnosť zaradila do užívania prvú administratívnu budovu komplexu Lakeside Park v júni 2008. Prví nájomcovia sa do administratívnej budovy nasťahovali v júni 2008. Medzi nájomcov administratívnej budovy k 31. decembru 2014 patria spoločnosti: DuPont Slovakia, NIKE Slovakia, KONE SSC, PDI Slovensko, Davinci software, Fresenius Kabi, IDO Hutný Projekt, Nokia Solutions and Networks Slovakia, newps.sk, Sitno Holding, AT&T Global Network Services Slovakia, GLENMARK PHARMACEUTICALS, Trigranit Development Slovakia, UFA Sports Slovakia, X-NET, Zymestic Solutions, TIZIA, Istroenergo Group, spoločnosti skupiny ERSTE a Alison Slovakia.

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
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	39 882	61 133
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	19 440	33 853
Ostatné	20 442	27 280
Finančné výnosy, z toho:	793	680
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>789</i>	<i>675</i>
Výnosové úroky	789	675
Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, z toho:	0	0

3. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2014	2013
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	5 524 790	5 738 297
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	40 675	61 813
Čistý obrat celkom	5 565 465	5 800 110

H. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2014	2013
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	1 620 420	1 607 784
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>12 250</i>	<i>8 673</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	8 730	8 673
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	3 520	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>1 608 170</i>	<i>1 599 111</i>
Nájomné	16 012	16 036
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	36 698	64 850
Náklady na IT	16 909	16 674
Náklady na telekomunikačné služby	3 863	4 262
Opravy a udržiavanie	15 575	19 298
Cestovné	752	517
Náklady na reprezentáciu	5 013	3 839
Sprostredkovanie prenájmu	77 033	43 720
Refakturované osobné náklady za vyhľadávanie nájomcov, design, právnych, účtovných a konzultantských prác	60 144	65 533
Náklady na prevádzku budovy	1 208 239	1 202 648
Náklady na správu budovy	139 289	146 638
Ostatné	20 868	15 096
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	36 029	235 857
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	18 640	33 853
Odpis pohľadávky	8 176	0
Tvorba rezervy na poplatok platený nájomcom	4 004	164 399
Ostatné	5 209	37 605
Finančné náklady, z toho:	710 913	720 260
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>85</i>	<i>84</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>710 828</i>	<i>720 176</i>
Nákladové úroky - bankový úver	482 116	487 738
Nákladové úroky - akcionársky úver	204 563	222 824
Ostatné finančné náklady	24 149	9 614
Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, z toho:	0	0

I. DAN Z PRÍJMOV

Názov položky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	321 981	584 687
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	7 030 695	7 944 891
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

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

Názov položky a	2014			2013		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	189 330			-176 264		
teoretická daň		41 653	22%		-40 541	23%
Daňovo neuznané náklady	17 314	3 809	2%	0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		50 100	11 523	7%
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	-1 148 363	-252 640	-133%	2 668 280	613 704	348%
Umorenie daňovej straty	-413 756	-91 026	-48%	2 542 116	584 687	332%
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	664	146		557	128	
Spolu		-298 058	13%		-40 541	0%
Splatná daň z príjmov		23 923	13%		128	- 0%
Odložená daň z príjmov		-321 981	170%		0	
Celková daň z príjmov		-298 058	157%		128	- 0%

J. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

Spoločnosť nemá pohľadávky / záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

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

Členovia orgánov spoločnosti nepoberajú z titulu svojej funkcie žiadne príjmy ani výhody.

L. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Obchody medzi spriaznenými osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny.

Transakcie so spriaznenými osobami (okrem materskej spoločnosti a dcérskych spoločností) sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

		Hodnotové vyjadrenie obchodu	
Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	2014	2013
a	b	c	d
TriGranit Bratislava /Management/, s.r.o.			
Náklady			
Správa budovy	3	139 289	146 638
Spoločné prevádzkové náklady	3	576 792	614 235
Výnosy			
Prenájom priestorov a súvisiace služby	3	3 803	3 750
Refakturácia nákladov	3	516 970	556 594
TriGranit Development Slovakia, s.r.o.			
Náklady			
Sprostredkovanie prenájmu	3	77 033	43 720
Refakturácia osobných nákladov a služieb	3	102 646	110 037
Výnosy			
Prenájom priestorov a súvisiace služby	3	64 048	64 144
IMMOEAST Projekt ARBACES Holding, Viedeň, Rakúsko			
Náklady			
Nákladové úroky - akcionársky úver	8	49 713	54 311

Transakcie s materskou spoločnosťou a dcérskymi spoločnosťami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2014	2013
		c	d
Nákladové úroky - akcionársky úver	8	154 850	168 513

Vysvetlivky:

Kód druhu obchodu	Druh obchodu:
01	kúpa
02	predaj
03	poskytnutie služby
04	obchodné zastúpenie
05	licencia
06	transfer
07	know -how
08	úver, pôžička
09	výpomoc
10	záruka
11	iný obchod

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke (v EUR):

	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Pohľadávky z obchodného styku	68 440	64 631
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0
Príjmy budúcich období	0	0
Náklady budúcich období	0	0
Poskytnuté pôžičky	0	0
Aktíva spolu	68 440	64 631
Závazky z obchodného styku	121 553	113 875
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	0	0
Nevyfakturované dodávky	0	0
Rezervy	0	0
Výnosy budúcich období	0	0
Výdavky budúcich období	0	0
Prijaté pôžičky	10 778 172	12 373 635
Pasíva spolu	10 899 725	12 487 510

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

Po 31.decembri 2014 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2014, okrem tých, ktoré sú uvedené v predchádzajúcom texte a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

N. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

	2014 EUR	2013 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	189 330	-176 264
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	2 390 782	2 707 308
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	8 176	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-23 573	-94 140
Úrokové náklady (netto)	685 890	710 257
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-800	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	3 249 805	3 147 161
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	166 216	118 426
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	41 960	74 933
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	3 457 981	3 340 520

	2014 EUR	2013 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	3 457 981	3 340 520
Zaplatené úroky	-490 124	-496 687
Prijaté úroky	789	675
Zaplatená daň z príjmov	-146	-128
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	2 968 500	2 844 380
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-536 428	-777 812
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	19 440	33 853
Obstaranie fin investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-516 988	-743 959
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-822 452	-774 257
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-1 800 000	-1 200 000
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-2 622 452	-1 974 257
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-170 940	126 164
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 902 899	1 776 735
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 731 959	1 902 899

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a peniaze na ceste.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu zostavenia účtovnej závierky, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.