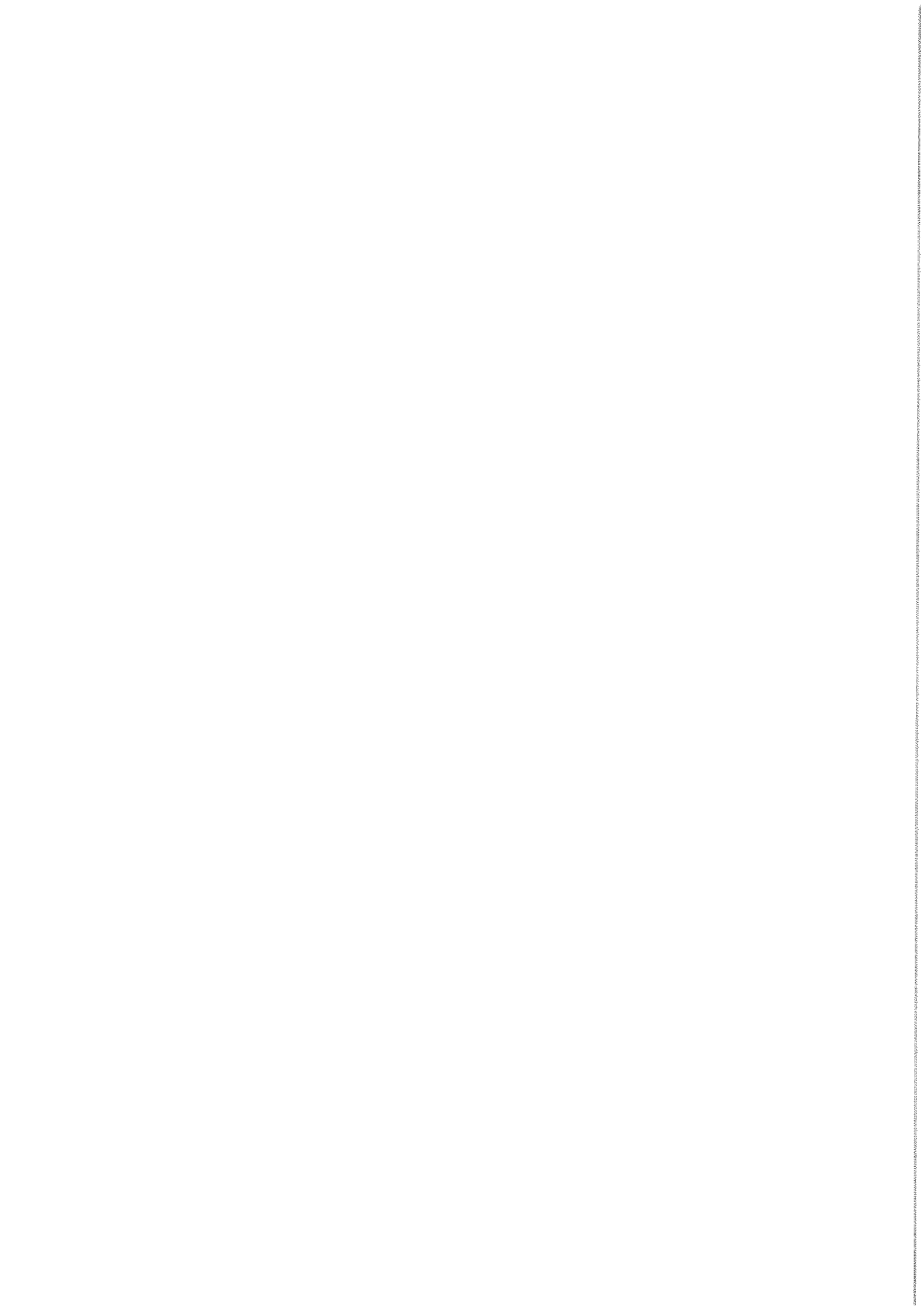


Panorama byty, s. r. o.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2014





OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Panorama byty, s. r. o. ZA ROK 2014:

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti v účtovnom období

Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2015

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Návrh na rozdelenie zisku

Štruktúra vlastníkov spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

II. PRÍLOHY:

1. Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2014

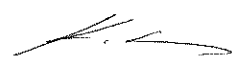
2. Účtovná závierka k 31. decembru 2014

- Súvaha k 31. decembru 2014

- Výkaz ziskov a strát za rok končiaci 31. decembra 2014

- Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2014

Správa audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou (dodatok k správe audítora)



ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	Panorama byty, s. r. o.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 Bratislava 811 02
IČO:	46 627 596
Deň zápisu:	27. apríla 2012
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie:	5 000 EUR

(ďalej len „Spoločnosť“)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 22. marca 2012 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 27. apríla 2012 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 81134/B. Spoločnosť bola založená za účelom realizácie projektu Panorama city – polyfunkčného objektu na nábreží Dunaja v Bratislave.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je poskytovanie služieb v oblasti prenájmu nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov a služieb spojených s prenájomom.

Ďalšími činnosťami sú:

- kúpa tovaru na jeho účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby
- reklamné a marketingové služby
- administratívne služby
- prieskum trhu a verejnej mienky
- organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- vydavateľská činnosť
- faktoring a forfaiting
- finančný leasing
- prenájom hnutelých vecí
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

Štatutárny orgán

Konateľ je štatutárnym orgánom, ktorý koná v mene Spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľa vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konateľ je povinný zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

V roku 2014 mal štatutárny orgán Spoločnosti jedného člena, voleného a odvolávaného valným zhromaždením Spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

Konateľ:

Ing. Ľuboš Kaštan
Majerníkova 3479/1
Bratislava – Karlova Ves 841 05

Konanie menom spoločnosti:

V mene Spoločnosti koná a za Spoločnosť podpisuje konateľ samostatne, pričom podpisovanie sa vykoná tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcií pripojí podpisujúci svoj podpis.

Ostatné informácie:

Spoločnosť nespĺňa podmienky uvedené v §22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúcej povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2014 a ani sa nezahrňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách. Spoločnosť nemala v roku 2014, rovnako ako v roku 2013, žiadnych zamestnancov. Hospodárska činnosť Spoločnosti nepredstavuje žiadne riziko a nemá žiaden dopad na kvalitu životného prostredia. Spoločnosť nie je vystavená žiadnym významným rizikám ani neistotám.

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. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern).

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť Panorama byty, s. r. o. je nositeľom projektu Panorama city - polyfunkčného objektu na nábreží Dunaja v Bratislave, ktorý bol zahájený v auguste 2013.

Jedná sa o výstavbu dvoch obytných veží originálneho trojuholníkového tvaru, ktoré umožnia unikátny výhľad na Bratislavu a zároveň dotvoria jej panorámu.

Každá veža Panorama city ponúkne 33 poschodí rozmanitých interiérových riešení. Okrem 606 bytov bude súčasťou projektu aj zelený park, obchody, kancelárie, reštaurácie, bary, služby a námestie. Tento projekt predstaví verejnosti modernú architektúru 21. storočia, vysokú kvalitu bývania pre rodiny aj jednotlivcov a všestrannú občiansku vybavenosť.

Významné zmeny v úveroch a záväzkoch Spoločnosti

Súčasťou dlhodobých záväzkov spoločnosti je prijatý dlhodobý bankový úver na financovanie projektu výstavby nehnuteľnosti vo výške istiny 37 233 632 EUR. Stav nesplatených úrokov k 31.12.2014 je vo výške 1 771 931 EUR, ktoré sú splatné k 30.09.2016.

V roku 2014 bol prijatý kontokorentný bankový úver vo výške 824 281 EUR, ktorý je spolu s úrokmi vo výške 13 828 EUR (k 31. decembru 2014) splatný v máji 2017.

Doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Na základe rozhodnutia valného zhromaždenia bola účtovná strata za rok 2013 vo výške -931 992 EUR v plnej výške prevedená na účet Neuhradenej straty minulých období.

V roku 2014 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia – stratu - v celkovej výške -743 743 EUR. Najväčší vplyv na vykázaný záporný výsledok hospodárenia mali nákladové úroky plynúce z prijatých bankových úverov.



Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2014	2013
Aktíva celkom	51 113 311	23 455 058
Neobežný majetok	1 429 446	685 873
Obežný majetok	48 744 698	19 124 456
Časové rozlíšenie	939 167	3 644 729
Pasíva celkom	51 113 311	23 455 058
Základné imanie	5 000	5 000
Kapitálové fondy	0	
Fondy zo zisku	0	
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-743 743	-931 992
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-935 229	-3 236
Závazky	52 787 283	24 385 286
Časové rozlíšenie	0	0

Ukazovatele finančnej situácie

	2014	2013
Celková zadlženosť	103,28%	103,97%
Dlhodobá zadlženosť	78,62%	80,16%
Okamžitá likvidita	0,08	0,10
Bežná likvidita	0,29	0,28
Celková likvidita	3,87	3,43

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2014	2013
Rentabilita celkového kapitálu ROA	1,41%	-1,90%
Rentabilita tržieb	-334%	-1 010%
Rentabilita základného imania	-14 875%	-18 640%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-	-

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

Ukazovateľ ROE nie je uvedený, nakoľko spoločnosť vykazuje v sledovanom období záporné vlastné imanie

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému bola zostavená účtovná závierka a dňom zostavenia výročnej správy, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia spoločnosti, prípadne na celkovú finančnú situáciu spoločnosti za obdobie od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII NA ROK 2015

V roku 2015 sa Spoločnosť bude usilovať o dosiahnutie vyrovnaného výsledku hospodárenia a efektívne hospodárenie Spoločnosti. V nadchádzajúcom účtovnom období plánuje Spoločnosť pokračovať vo výstavbe polyfunkčného komplexu Panorama city, predpoklad kolaudácie celej stavby je plánovaný na december 2015. Komplexné dokončovanie a odovzdávanie bytov je naplánované až do mája 2016.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2014 žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2015 investovať do tejto oblasti.

NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2014 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

V roku 2014 vykázala Spoločnosť stratu v celkovej výške -743 743 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2015. Návrh štatutárneho orgánu je prevod na účet Neuhradenej straty minulých rokov.

ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra Spoločnosti bola k 31. decembru 2014 nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
GLUEMONT INVESTMENTS LIMITED, Cyprus	5 000	100	100
Spolu	5 000	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

V Bratislave dňa 15.06.2015



Ing. Ľuboš Kaštan
konateľ

Panorama byty, s. r. o.

**Dodatok správy audítora
o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou
v zmysle zákona č. 540/2007 Z. z. (§ 23 odsek 5)**

Spoločníkom spoločnosti s ručením obmedzeným Panorama byty:

1. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Panorama byty, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť) k 31. decembru 2014, ku ktorej sme dňa 10. apríla 2015 vydali správu audítora, v ktorej sme vyjadrili svoj audítorský názor v nasledujúcom znení:

Názor

Podľa nášho názoru, účtovná závierka spoločnosti **Panorama byty, s.r.o.**, poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2014 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike.

Zdôraznenie skutočností

Bez vplyvu na náš názor upozorňujeme na bod N Poznámok k účtovnej závierke, kde sa uvádza, že Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2014 zápornú hodnotu vlastného imania vo výške 1 673 972 EUR.

2. Overili sme taktiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedné vedenie 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 primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe a skutočnosti, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou. Informácie uvedené vo výročnej správe na strane 3 – 6 sme porovnali s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2014. Iné údaje a informácie ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh, sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie poskytuje primeraný podklad pre vyjadrenie názoru audítora.

Podľa nášho názoru sú účtovné informácie uvedené vo výročnej správe spoločnosti s ručením obmedzeným **Panorama byty** v súlade s účtovnou závierkou k 31. decembru 2014.

Bratislava 29. júna 2015



PARTNER AUDIT, s.r.o.
licencia UDVA č. 283



Ing. Mária Cvečková, CA
zodpovedný audítor
Licencia SKAU č. 890

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 4

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše 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 2 0 2 3 5 2 8 2 7 6	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 0 1 2 0 1 4
IČO 4 6 6 2 7 5 9 6	mimoriadna	veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 1 4
SK NACE 4 7 . 9 9 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 1 3 do 1 2 2 0 1 3

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P a n o r a m a b y t y , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DVOŘÁKOVO NÁBREŽIE

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OKRESNÝ SÚD B R A T I S L A V A I ,

O D D . : S R O , V L O Ž K A : 8 1 1 3 4 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 9 . 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:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



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 1 5 6 0 6 1 4		5 1 1 1 3 3 1 1					
			4 4 7 3 0 3		2 3 4 5 5 0 5 8					
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 8 7 6 7 4 9		1 4 2 9 4 4 6					
			4 4 7 3 0 3		6 8 5 8 7 3					
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03								
					1 1 7 4					
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								
					1 1 7 4					
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	9 6 7 7 3 3		5 2 0 4 3 0					
			4 4 7 3 0 3		6 8 4 6 9 9					
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12								
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	7 7 8 9 8 4		3 6 2 4 4 0					
			4 1 6 5 4 4		6 0 6 8 3 0					
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	9 1 1 7 2		6 0 4 1 3					
			3 0 7 5 9		7 7 8 6 9					



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný 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 preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	4 8 7 4 4 6 9 8	4 8 7 4 4 6 9 8	1 9 1 2 4 4 5 6
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	4 5 0 6 7 1 2 4	4 5 0 6 7 1 2 4	1 7 5 5 8 3 2 2
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	4 5 0 6 7 1 2 4	4 5 0 6 7 1 2 4	1 7 5 5 8 3 2 2
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Netto	
			Brutto - časť 1	2	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
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) - /391A/	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			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2 7 2 6 5 2 9	2 7 2 6 5 2 9	1 0 2 0 2 6 0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	8 7 7 2 7 9	8 7 7 2 7 9	1 5 3 4 2
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	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			



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



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

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	5 1 1 1 3 3 1 1	2 3 4 5 5 0 5 8
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 1 6 7 3 9 7 2	- 9 3 0 2 2 8
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



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 účasí (+/- 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 5 2 2 9	- 3 2 3 6
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 9 3 5 2 2 9	- 3 2 3 6
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 7 4 3 7 4 3	- 9 3 1 9 9 2
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 2 7 8 7 2 8 3	2 4 3 8 5 2 8 6
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 1 8 1 4 1 8	4 8 4 9 6 5
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	1 1 8 1 4 1 8	4 8 4 9 6 5
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	1 1 8 1 4 1 8	4 8 4 9 6 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
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		



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 9 0 0 5 5 6 3	1 8 3 1 6 8 4 4
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 1 7 6 2 1 9 3	5 5 3 3 2 2 8
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 1 7 5 9 3 1 3	5 5 3 3 2 2 8
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	1 1 7 5 9 3 1 3	5 5 3 3 2 2 8
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		
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	2 8 8 0	
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136		
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	8 3 8 1 0 9	5 0 2 4 9
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
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		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	2 7 7 4 4 8 7 0	
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 7 8 9 5 6 4 8	1 7 6 7 8 3 2 1
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	2 2 2 4 3 5	9 2 3 0 8
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	2 7 5 0 8 8 0 2	1 7 5 5 4 1 6 8
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	1	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 6 4 4 1 0	3 1 8 4 5
**	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	2 7 1 7 0 9 0 8	1 8 0 7 4 5 8 2
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 1 5 0 4 6	1 3 7 6 3 2
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 6 6 8 4 8 2 5	1 7 7 3 7 7 6 7
E.	Osobné náklady (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	5 4 5 8	2 9 0 2
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 8 5 5 2 3	1 6 2 2 2 8
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 8 5 5 2 3	1 6 2 2 2 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 1 1 9	
I.	Opravné položky k pohládkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	7 8 9 3 7	3 4 0 5 3
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	7 2 4 7 4 0	- 3 9 6 2 6 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	9 3 1 3 6 6	- 2 2 8 9 2 3
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 3 6 3 3	6
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 účasti 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 účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	1 3 6 3 3	6
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 3 6 3 3	6
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
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	1 4 7 9 2 3 1	5 3 5 7 3 6
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	1 4 6 2 7 9 1	4 8 5 4 8 4
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 4 6 2 7 9 1	4 8 5 4 8 4
O.	Kurzové straty (563)	52	2 2	3 3
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 6 4 1 8	5 0 2 1 9



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	- 1 4 6 5 5 9 8	- 5 3 5 7 3 0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 7 4 0 8 5 8	- 9 3 1 9 9 1
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 8 8 5	1
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 8 8 5	1
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 7 4 3 7 4 3	- 9 3 1 9 9 2

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Založenie spoločnosti**

Spoločnosť Panorama byty, s. r. o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 22. marca 2012 a do obchodného registra bola zapísaná 27. apríla 2012 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 81134/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- kúpa tovaru na jeho účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod)
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby
- reklamné a marketingové služby
- administratívne služby
- prieskum trhu a verejnej mienky
- organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- vydateľská činnosť
- faktoring a forfaiting
- finančný leasing
- prenájom hnuteľných vecí
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom

3. Údaje o neobmedzenom ručení

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

4. 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 za účtovné obdobie od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014.

5. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2013, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 30. mája 2014.

B. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2014 a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

C. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované. K 31. decembru 2014 sa zmenila štruktúra súvahy a výkazu ziskov a strát. Zmena si vyžiadala aj preradenie položiek v súvahe a výkaze ziskov a strát za predchádzajúce účtovné obdobie podľa novej štruktúry výkazov.

Zmena nemala žiadny vplyv na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia, ani na výsledok hospodárenia minulých rokov.

V účtovnom období 2014 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom sa uvedie dlhodobý hmotný majetok do užívania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20	lineárna	5
Stroje, prístroje a zariadenia	6 až 12	lineárna	8,3 až 16,67
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

(c) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

(d) Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov sú súčasťou obstarávacej ceny zásob v pomernej výške. Výpočet pomeru úrokov z cudzích zdrojov, ktoré sa zahŕňajú do obstarávacej ceny zásob, je nasledovný:

$$\frac{\text{Aktivované náklady}^{(*)}}{\text{Celkové náklady (aktivované + neaktivované}^{(*)})}$$

- (*)
- Aktivované náklady predstavujú kumulatívnu výšku celkových nákladov Spoločnosti, týkajúce sa zákazkovej výstavby nehnuteľnosti, od začiatku výstavby do dňa zostavenia účtovnej závierky.
 - Neaktivované náklady predstavujú kumulatívnu výšku ostatných nákladov Spoločnosti, ktoré sa netýkajú zákazkovej výstavby nehnuteľnosti.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

(e) Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

(f) Závázky

Závázky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závázky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

(g) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

(h) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

(i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

(j) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

(k) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

D. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014 je uvedený v tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie (rok 2014)								Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pesto - vateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnut é preddavky na DHM	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<i>Prvotné ocenenie</i>									
Stav na začiatku									
účtovného obdobia	0	755755	91 172	0	0	0	0	0	846 927
Prírastky	0	24 796	0	0	0	0	60 087	37 490	122 373
Úbytky	0	1567	0	0	0	0	0	0	1 567
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci									
účtovného obdobia	0	778 984	91 172	0	0	0	60 087	37 490	967 733
<i>Oprávky</i>									
Stav na začiatku									
účtovného obdobia	0	148 925	13303	0	0	0	0	0	162 228
Prírastky	0	269 186	17 456	0	0	0	0	0	286 642
Úbytky	0	1567	0	0	0	0	0	0	1 567
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci									
účtovného obdobia	0	416 544	30 759	0	0	0	0	0	447 303
<i>Opravné položky</i>									
Stav na začiatku									
účtovného obdobia	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
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci									
účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Zostatková hodnota</i>									
Stav na začiatku									
účtovného obdobia	0	606 830	77 869	0	0	0	0	0	684 699
Stav na konci									
účtovného obdobia	0	362 440	60 413	0	0	0	60 087	37 490	520 430

Údaje o záložných právach k dlhodobému hmotnému majetku sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý hmotný majetok

Hodnota za bežné účtovné obdobie

Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo

422 853

Dlhodobý hmotný majetok, a to stavba, je poistená pre prípad škôd spôsobených živelnou pohromou a úmyselným poškodením až do výšky 706 tis. EUR.

Dlhodobý hmotný majetok, a to samostatné hnuteľné veci, sú poistené pre prípad škôd spôsobených živelnou pohromou a úmyselným poškodením až do výšky 150 tis. EUR.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2013)								Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pesto - vateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<i>Prvotné ocenenie</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	263 252	87 209	350 461
Prírastky	0	0	0	0	0	0	570 044	0	570 044
Úbytky	0	0	0	0	0	0	73 578	0	73 578
Presuny	0	755 755	91 172	0	0	0	-759 718	-87 209	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	755 755	91 172	0	0	0	0	0	846 927
<i>Oprávky</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	148 925	13 303	0	0	0	0	0	162 228
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	148 925	13 303	0	0	0	0	0	162 228
<i>Opravné položky</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	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
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Zostatková hodnota</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	263 252	87 209	350 461
Stav na konci účtovného obdobia	0	606 830	77 869	0	0	0	0	0	684 699

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014 je uvedený v tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie (rok) 2014							Spolu
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľn é práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	1 174	0	1 174
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	1 174	0	1 174
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky								
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
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	0	0	0	0	1 174	0	1 174
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok) 2013							Spolu
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľn é práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	1 174	0	1 174
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	1 174	0	1 174
Oprávky								
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
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	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	1 174	0	1 174

2. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014 je uvedený v nasledujúcej tabuľke.

31.12.2014									
Bežné účtovné obdobie									
Dlhodobý finančný majetok	Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke	Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	Pôžičky účtovnej jednotke v konsolidovanom celku	Ostatný dlhodobý finančný majetok	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	909 016	0	0	0	909 016
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	0	0	0	909 016	0	0	0	909 016
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	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
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	909 016	0	0	0	909 016

Informácie o poskytnutých dlhodobých pôžičkách sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobé pôžičky	Stav na začiatku účtovného obdobia	Zvýšenie hodnoty	Zníženie hodnoty	Vyradenie pôžičky z účtovníctva v účtovnom období	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Do splatnosti viac ako päť rokov	0	0	0	0	0
Do splatnosti viac ako tri roky a najviac päť rokov vrátane	0	0	0	0	0
Do splatnosti viac ako jeden rok a najviac tri roky vrátane	0	909 016	0	0	909 016
Do splatnosti do jedného roka vrátane	0	0	0	0	0
Dlhodobé pôžičky spolu	0	909 016	0	0	909 016

Spoločnosť v priebehu roku 2014 poskytla dlhodobú pôžičku vo výške 909 016€. Stav úrokov k 31.12.2014 je vo výške 13 608€.

3. Zásoby

Spoločnosť k 31.12.2014 vykazuje hodnotu nedokončenej výroby vo výške 45 067 124, ktorá predstavuje nehnuteľnosť vo výstavbe (rok 2013: 17 558 332 EUR).

Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	45 067 124

4. Údaje o zákazkovej výstavbe nehnuteľností na predaj

Údaje o zákazkovej výstavbe nehnuteľností určenej na predaj sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách:

Názov položky	2014	2013	Sumár od začiatku zákazkovej výstavby nehnuteľností určenej na predaj až do konca bežného účtovného obdobia
a	b	c	d
Výnosy zo zákazkovej výstavby nehnuteľností určenej na predaj	27 508 802	17 554 168	45 067 124
Náklady na zákazkovú výstavbu nehnuteľností určenej na predaj	27 508 802	17 554 168	45 067 124
Hrubý zisk / hrubá strata	0	0	0

Výnosy zo zákazkovej výstavby nehnuteľností určenej na predaj predstavujú aktivované výnosy z výstavby nehnuteľností určenej na predaj v zmysle postupov účtovania podľa § 30d ods.6.

Hodnota zákazkovej výstavby nehnuteľností určenej na predaj	2014	Sumár od začiatku zákazkovej výstavby nehnuteľností určenej na predaj až do konca bežného účtovného obdobia
a	b	c
Vy fakturované nároky za vykonanú prácu na zákazkovej výstavbe nehnuteľností určenej na predaj	0	0
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku		
Suma prijatých preddavkov	2 926 154	3 449 823
Suma zadržanej platby		

5. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2014	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	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	719 532	157 747	877 279
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	1 849 250	0	1 849 250
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 568 782	157 747	2 726 529

Veková štruktúra pohľadávok za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2013	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	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	3 924	11 418	15 342
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	1 004 918	0	1 004 918
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 008 842	11 418	1 020 260

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie (2014)	
	Hodnota predmetu záložného práva	Hodnota pohľadávky
a		
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	2 726 529

6. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Pokladnica, ceniny	708	1 368
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	950 337	544 506
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky terminované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	951 045	545 874

Informácie o finančných účtoch, na ktoré bolo zriadené záložné právo.:

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	950 337

7. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Opis položky časového rozlíšenia	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Náklady budúcich období dlhodobé:	0	923 369
Nájom pozemkov	0	923 369
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	930 466	2 721 360
Nájom pozemkov a ostatný nájom	923 369	2 707 191
Poistenie	6 986	6 985
Ostatné	111	7 184
Príjmy budúcich období dlhodobé:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	8 701	0
Preplatok nájomného	8 701	0
Spolu	939 167	3 644 729

E. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie**

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti N.

2. Záväzky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Dlhodobé záväzky spolu	1 181 418	484 965
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	1 181 418	259 340
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	225 625
Krátkodobé záväzky spolu	11 762 193	5 533 228
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	11 546 523	5 447 614
Záväzky po lehote splatnosti	215 670	85 614

Súčasťou krátkodobých záväzkov spoločnosti so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane sú prijaté preddavky od klientov vo výške 3 449 823 EUR na byty a nebytové priestory vo výstavbe.

3. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2014	Suma istiny v eurách k 31.12.2014	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2013
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé bankové úvery						
Bankový úver	EUR	12M Euribor + 4,948%	30.9.2016	37 233 632	37 233 632	17 991 692
				<u>37 233 632</u>	<u>37 233 632</u>	<u>17 991 692</u>
Krátkodobé bankové úvery						
Kontokorentný úver	EUR	12M Euribor + 3%	23.5.2017	824 281	824 281	0
				<u>824 281</u>	<u>824 281</u>	<u>0</u>
Spolu				<u>38 057 913</u>	<u>38 057 913</u>	<u>17 991 692</u>

Spoločnosť má k 31.12.2014 nesplatené úroky z dlhodobého bankového úveru vo výške 1 771 931 EUR splatné k 30.9.2016, a rovnako má nesplatené úroky z kontokorentného bankového úveru vo výške 13 828 EUR splatné k 23.8.2015.

Dlhodobý bankový úver vo výške 39 005 563 EUR na financovanie projektu výstavby nehnuteľnosti je zabezpečený záložným právom k dlhodobému hmotnému majetku spoločnosti, finančnými prostriedkami na troch bankových účtoch, zásobami a pohľadávkami. Ručenie za dlhodobý bankový úver poskytla taktiež tretia strana vo forme záložného práva k vlastneným nehnuteľnostiam.

F. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby z predaja služieb sú uvedené nasledujúcim prehľadom:

Oblasť odbytu a	Služby za nadštandard		Ostatné služby		Spolu	
	2014 b	2013 c	2014 d	2014 f	2014	2013
Slovenská republika	160 825	84 500	61 610	7 808	222 435	92 308
Spolu	160 825	84 500	61 610	7 808	222 435	92 308

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát je zvýšenie 27 508 802 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek predstavuje zvýšenie 27 508 802 EUR, ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky a	2014	2013		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok b	Konečný zostatok c	Začiatkový stav d	2014 e	2013 f
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	45 067 124	17 558 322	4 154	27 508 802	17 554 168
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Spolu	45 067 124	17 558 322	4 154	27 508 802	17 554 168
Manká a škody	x	x	x	0	0
Reprezentačné	x	x	x	0	0
Dary	x	x	x	0	0
Iné	x	x	x	0	0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				27 508 802	17 554 168

3. Aktivácia nákladov, výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Prehľad o výnosoch pri aktivácii nákladov, výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2014	2013
Významné položky pri aktivácii nákladov:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	164 410	31 845
Zmluvné pokuty	164 410	27 000
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	4 845
Finančné výnosy, z toho:	13 633	6
Kurzové zisky, z toho:	0	0
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	13 633	6
Výnosové úroky	13 633	6
Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:	0	0

4. Čistý obrat

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky audítorom [§ 19 ods. 1 písm. a) zákona o účtovníctve] je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2014	2013
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	222 435	92 308
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	17 554 168
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	27 522 435	31 851
Čistý obrat celkom	27 744 870	17 678 327

V položke iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou sú zahrnuté aktivované výnosy na výstavbu nehnuteľnosti určenej na predaj vo výške 27 508 802 EUR.

G. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH**1. Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady**

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a mimoriadnych nákladoch:

Názov položky	2014	2013
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	26 684 825	17 737 767
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>6 500</i>	<i>0</i>
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	6 500	0
Iné uisťovacie audítorské služby	0	0
Súvisiace audítorské služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
 <i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	 <i>26 678 325</i>	 <i>17 737 767</i>
Nájomné	3 076 658	1 467 430
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	259 486	411 979
Právne, daňové a ekonomické poradenstvo	20 427	71 109
Ostatné poradenstvo pri výstavbe	473 458	218 202
Developerská odmena	360 000	720 000
Analýzy, posudky, projektové dokumentácie	189 157	1 058 782
Stavebné práce	21 040 985	5 337 056
Bezpečnostné služby	71 832	24 116
Ostatné služby súvisiace s výstavbou	1 017 237	8 393 368
Iné	169 085	35 725
 Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	 486 083	 336 815
Spotreba materiálu, energie	115 046	137 632
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	1 119	0
Odpisy	285 523	162 228
Dane a poplatky	5 458	2 902
Poistenie	78 923	337 16
Ostatné náklady	14	337
 Finančné náklady, z toho:	 1 479 231	 535 736
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>22</i>	<i>33</i>
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	22	33
 <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	 <i>1 479 209</i>	 <i>535 703</i>
Nákladové úroky	1 462 791	485 484
Bankové poplatky	16 418	50 219
 Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:	 0	 0

H. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

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:	-740 858		100,00 %	-931 991		100,00 %
teoretická daň		-162 989	22,00 %		-214 358	23,00 %
Daňovo neuznané náklady	5 186	1 141	-0,15 %	9 508	2 187	-0,23 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-129 779	-28 551	3,85 %	-14	-3	0,00 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	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	-865 451	-190 399	25,70 %	-922 498	-212 174	22,77 %
Splatná daň z príjmov		2 885	22,00 %		1	23,00 %
Odložená daň z príjmov		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková daň z príjmov		2 885	22,00 %		1	23,00 %

I. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH**1. Prehľad o podsúvahových položkách**

Spoločnosť má poskytnuté dva úverové prísluby v celkovej výške 17 843 884 EUR (rok 2013: 39 656 796 EUR), ktoré je možné čerpať na požiadanie. Úverový príslub č. 1 vo výške 10 668 165 EUR a úverový príslub č. 2 vo výške 7 175 719 EUR.

Spoločnosť ručí za bankový úver č. 1 prostredníctvom záložného práva k nehnuteľnostiam, pohľadávkam, bežným účtom a k zásobám. Záväzok vyplývajúci z úverovej zmluvy je zabezpečený aj podpísanou dohodou o vydaní a vyplnení biancozmenky, bez uvedenia sumy, meny a dátumu splatnosti.

Spoločnosť ručí za bankový úver č. 2 (kontokorentný úver) prostredníctvom záložného práva k nehnuteľnosti vo vlastníctve tretej osoby a podpísanou dohodou o vydaní a vyplnení biancozmenky, bez uvedenia sumy, meny a dátumu splatnosti.

V prospech spoločnosti sú vinkulované peňažné vklady klientov, ktorých hodnota k 31.12.2014 predstavuje sumu 16 942 732 EUR.

2. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme pozemky za účelom výstavby nehnuteľností. Nájomná zmluva je uzatvorená do roku 2015.

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť dňa 28.8.2013 predložila banke spísanú notársku zápisnicu, ktorá obsahuje jej záväzok vrátiť peňažné prostriedky poskytnuté na základe úverovej zmluvy. Notárska zápisnica sa v prípade nesplnenia záväzku Spoločnosti stáva vykonateľným exekučným titulom na celý majetok spoločnosti až do výšky úverovej pohľadávky banky.
- Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva 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, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2014 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2013: žiadne).

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť neuskutočnila také transakcie so spriaznenými osobami, ktoré sa neuzavreli na základe obvyklých obchodných podmienok.

M. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu spoločnosti za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2014.

N. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie (2014)				
	Stav k 1.1.2014	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2014
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
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
Zákonné rezervné fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	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
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-3 236	0	0	-931 992	-935 229
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-3 236	0	0	-931 992	-935 229
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-931 992	-743 743	0	931 992	-743 743
Spolu	-930 228	-743 743	0	0	-1 673 972

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2013)				
	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2013				31.12.2013
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
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
Zákonné rezervné fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	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
Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	0	0	-3 236	-3 236
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-3 236	-3 236
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 236	-931 992	0	3 236	-931 992
Spolu	1 764	-931 992	0	0	-930 228

Účtovná strata za rok 2013 bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	2013
Účtovná strata	931 992

Vysporiadanie účtovnej straty	2014
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi, členmi	
Prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov	931 992
Iné	
Spolu	931 992

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2014, straty vo výške 743 743 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2015.

O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2014

	2014	2013
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-18 658 610	-16 632 588
Zaplatené úroky	-52 433	-110 482
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-6	-1
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	-18 711 049	-16 743 071
Prijmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-18 711 049	-16 743 071
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-54 594	-628 162
Prijmy z predaja dlhodobého majetku	1	0
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-54 593	-628 162
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Prijmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Prijmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou	0	0
Prijmy z úverov/pôžičiek	21 812 911	21 833 709
Splátky záväzkov voči akcionárom z titulu zníženia základného imania	0	0
Výdavky z poskytnutých pôžičiek	-895 408	0
Splátky z poskytnutých pôžičiek	0	0
Prijmy z emisie dlhových cenných papierov	0	0
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	-1 746 690	-3 941 127
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	19 170 813	17 892 582
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	405 171	521 349
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	545 874	24 525
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	951 045	545 874

Peňažné toky z prevádzky

	2014	2013
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek mimoriadneho rozsahu alebo výskytu)	-740 858	-931 991
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	285 523	162 228
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
Úrokové náklady	1 462 791	485 484
Úrokové výnosy	-13 608	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	-29 171	44 487
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	964 677	-239 792
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	-1 742 585	-861 636
Úbytok (prírastok) položiek časového rozlíšenia	2 705 562	-3 645 733
Úbytok (prírastok) zásob	-27 508 802	-17 554 168
(Úbytok) prírastok záväzkov z obchodného styku a iných	6 922 538	5 668 742
Peňažné toky z prevádzky	-18 658 610	-16 632 587

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu Peniaze na ceste, ktorý sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažných prostriedkov

Ekvivalentmi peňažných prostriedkov (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, 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.

