

## A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

### 1. Obchodné meno a sídlo

Falcon II Real Estate Investments Slovakia, s.r.o.  
Námestie 1. mája 18, 811 06 Bratislava

Spoločnosť Falcon II Real Estate Investments Slovakia, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 15. júna 2007 a do Obchodného registra bola zapísaná 26. júna 2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 46635/B).

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

- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť
- prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov s poskytovaním doplnkových služieb

### 3. Neobmedzené ručenie

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

### 4. Počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	1	1
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	1	1
počet vedúcich zamestnancov	0	0

### 5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

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

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

Valné zhromaždenie schválilo dňa 25. júla 2014 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

### 7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2013 spolu s výročnou správou a správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2013 bola uložená do registra účtovných závierok.

## 8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie dňa 23. apríla 2015 schválilo spoločnosť Mazars Slovensko s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014.

## B. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

## C. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

### a) Výhodiská 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.

Krátkodobé aktíva spoločnosti prevyšujú jej krátkodobé záväzky o 1 869 141 EUR. Materská spoločnosť sa jej zaviazala poskytnúť finančnú podporu minimálne na obdobie 12 mesiacov od dátumu účtovnej závierky za účelom udržania jej činnosti a splnenia jej záväzkov. Preto bola účtovná závierka za rok 2014 spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti 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.

V účtovných postupoch nastali tieto zmeny:

- Zrušili sa účty mimoriadnych nákladov a mimoriadnych výnosoch (účtovná skupina 58,68) a v súvislosti s tým sa zrušili dane z príjmov za mimoriadnu činnosť. Sú len účty 591 Daň z príjmov splatná a 592 Daň z príjmov odložená – spoločnosti sa tieto účty netýkali.
- Zrušili sa prevodné účty nákladov a výnosov 597,598,697,698 – spoločnosti sa tieto zmeny netýkali.
- K vlastným akciám je povinnosť vytvárať rezervný fond vo vlastnom imaní na účtoch 421, 417 v súvislosti s ich vykazovaním v aktívach – spoločnosť nemá vlastné akcie.

Nastali zmeny v účtovných výkazoch a poznámkach:

- Súvaha a výkaz ziskov a strát majú novú štruktúru. Položky za predchádzajúce obdobie boli preskupené a niektoré položky nie sú ešte vykázané plne podľa predpísaných riadkov – platia prechodné ustanovenia, ktoré sa v roku 2014 aplikovali.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované s premietnutím zmien do vykázania predchádzajúceho obdobia na porovnanie.

V účtovnom období 2014 Spoločnosť vykonala významnú opravu odloženej dane od roku 2007-2013 vo výške 4 549 132 EUR.

### b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

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 obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) 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:

	<b>Predpokladaná doba používania v rokoch</b>	<b>Metóda odpisovania</b>	<b>Ročná odpisová sadzba v %</b>
Stavby	50	Rovnomerná	2,00
Samostatný hnutelný majetok – počítač/nábytok	4 / 6	Rovnomerná	25/ 16,67

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 (postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním). Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti 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.

#### 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.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácií sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

#### **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 príjmu**

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

#### **j) Odložená daň z príjmu**

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

#### **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 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.

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.

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.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

#### **m) Vykazovanie výnosov**

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja služieb ako sú: výnosy z nájmu, výnosy zo služieb súvisiacich s nájmom, výnosy z refakturácie.

#### **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.

**D. AKTÍVA****1. Dlhodobý hmotný majetok**

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

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvie- ratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	
A	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<b>Prvotné ocenenie:</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 581 159	44 370 486	114 496						47 066 141
Prírastky		152 747					38 999		191 746
Úbytky			-10 310						-10 310
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	2 581 159	44 523 233	104 186				38 999		47 247 577
<b>Oprávky:</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia		7 207 912	92 816						7 300 728
Prírastky		842 884	6 206						849 090
Úbytky			-10 310						-10 310
Stav na konci účtovného obdobia		8 050 796	88 712						8 139 508
<b>Opravné položky:</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia		4 202 732							4 202 732
Prírastky									
Úbytky		-2 133 662							-2 133 662
Stav na konci účtovného obdobia		2 069 070							2 069 070
<b>Zostatková hodnota:</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 581 159	32 959 842	21 681						35 562 681
Stav na konci účtovného obdobia	2 581 159	34 403 367	15 474				38 999		37 038 999

## Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Dlhodobý hmotný majetok A	Pozemky b	Stavby c	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí d	Pestovateľské celky trvalých porastov e	Základné stádo a ťažné zvie- ratá f	Ostatný DHM g	Obstarávaný DHM h	Poskytnuté preddavky na DHM i	Spolu j
<b>Prvotné ocenenie</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 581 159	44 288 451	108 280				35 370		47 013 260
Prírastky		82 035	6 216						88 251
Úbytky							-35 370		-35 370
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	2 581 159	44 370 486	114 496				0		47 066 141
<b>Oprávky</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia		6 365 500	78 887						6 444 387
Prírastky		842 412	13 929						856 341
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		7 207 912	92 816						7 300 728
<b>Opravné položky</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia		5 474 110							5 474 110
Prírastky									
Úbytky		1 271 378							1 271 378
Stav na konci účtovného obdobia		4 202 732							4 202 732
<b>Zostatková hodnota</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 581 159	32 448 841	29 394						35 094 764
Stav na konci účtovného obdobia	2 581 159	32 959 842	21 681						35 562 681

**Poznámky Úč POD 3-01**

k individuálnej účtovnej zavierke zostavenej k 31. decembru 2014

---

K budove vytvorená opravná položka bola znížená o 2 133 662 EUR, čím sa jej zostatková cena znížila na predpokladanú predajnú cenu vo výške 34 403 367 EUR.

Na obchodný podiel spoločníka je zriadené záložné právo v prospech spoločnosti Hypothekenbank Frankfurt AG, so sídlom Helfmann-Park 5, 65760 Eschborn, Spolková republika Nemecko, zapísanej v obchodnom registri vo Frankfurte pod registračným číslom HRB 45701, a to za účelom zabezpečenia riadneho, úplného a včasného splatenia akýchkoľvek peňažných pohľadávok záložného veriteľa ako veriteľa voči spoločnosti, pričom hodnota zabezpečených pohľadávok je 48 151 500 EUR.

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad zničenia až do výšky 24 700 tis. EUR (2013: 23 100 tis. EUR).

## **2. Dlhodobý nehmotný majetok**

Spoločnosť obstarala softvér vo výške 2 798 EUR. Oprávky sú 233 EUR. Zostatková cena je 2 565 EUR.

### 3. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	55	142 248			142 302
<b>OP spolu</b>	<b>55</b>	<b>142 248</b>			<b>142 302</b>

Opravná položka k pohľadávkam bola vytvorená z dôvodu rizikovosti ich nezaplatenia.

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
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obch. styku	620 472	258 643	879 115
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>620 472</b>	<b>258 643</b>	<b>879 115</b>

Veková štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok k 31. decembru 2013 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	529 100	259 385	788 485
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>529 100</b>	<b>259 385</b>	<b>788 485</b>

Informácie o záložnom práve príp. obmedzenom práve disponovať s celou výškou pohľadávok:

Od roku 2006 bolo na pohľadávky zriadené záložné právo v prospech veriteľa Hypothekenbank Frankfurt AG, Nemecko, z dôvodu zabezpečenia poskytnutého úveru.

### 4. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	265	303
Bežné bankové účty	763 458	466 811
<b>Spolu</b>	<b>763 723</b>	<b>467 114</b>

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

## 5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>129 217</b>	<b>127 606</b>
Manažérske poplatky /intercompany/	129 217	127 606
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>14 376</b>	<b>21 338</b>
Webhosting	6	6
Nákup novín	164	163
Poistenie 2014	0	6 963
Poplatok za vecné bremeno	14 206	14 206
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>39 962</b>	<b>1 914</b>
Príjmy z prefakturácie	8 395	8 839
Príjmy za služby	31 567	-6 925
<b>Spolu</b>	<b>183 555</b>	<b>129 0</b>

## E. PASÍVA

### 1. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
a	b	c	d	e	f
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>16 972</b>	<b>14 958</b>	<b>16 972</b>		<b>14 958</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>12 089</i>	<i>8 465</i>	<i>12 089</i>		<i>8 465</i>
Audit	5 514	5 530	5 514		5 530
Príprava závierky a DPPO	2 425	2 425	2 425		2 425
Ocenenie nehnuteľnosti	3 600	0	3 600		0
Nevyčerpané dovolenky	400	372	400		372
Právne služby	11		11		
Ostatné služby	140	138	140		138
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>					
Manažérske služby	4 883	6 493	4 883		6 493
<b>Rezervy spolu</b>	<b>16 972</b>	<b>14 958</b>	<b>16 972</b>		<b>14 958</b>

**Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie**

Názov položky a	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného obdobia
	b				f
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>10 414</b>	<b>16 972</b>	<b>9 600</b>	<b>814</b>	<b>16 972</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	10 414	12 089	9 600	814	12 089
Audit	4 817	5 514	4 817		5 514
Príprava závierky a DPPO	2 425	2 425	2 425		2 425
Ocenenie nehnuteľnosti	0	3 600	0		3 600
Nevyčerpané dovolenky	86	399	86		400
Právne služby	2 500	11	1 772	728	11
Ostatné služby	586	140	500	86	140
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>					
Manažérske služby		4 883			4 883
<b>Rezervy spolu</b>	<b>10 414</b>	<b>16 972</b>	<b>9 600</b>	<b>814</b>	<b>16 972</b>

Rezervy budú použité v roku 2015.

**2. Závazky**

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	53 534	232 114
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	2 107 020	2 075 266
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>2 160 554</b>	<b>2 307 380</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	71 929	62 487
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	5 014 959	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>5 086 888</b>	<b>62 487</b>

Závazky nie sú kryté záložným právom.

### 3. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	19 884 743	0
– odpočítateľné	-2 198 665	
– zdaniteľné	22 083 408	
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	2 909 186	0
– odpočítateľné	0	
– zdaniteľné	2 909 186	
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		0
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	22
<b>Odložená daňová pohľadávka</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uplatnená daňová pohľadávka</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>5 014 664</b>	<b>0</b>
<b>Zmena odloženého daňového záväzku</b>	<b>5 014 664</b>	<b>0</b>
Zaúčtovaná ako náklad	465 532	
Zaúčtovaná do vlastného imania	4 549 132	

Suma odloženého daňového záväzku vo výške 4 549 132 EUR, ktorá bola zaúčtovaná do vlastného imania súvisí s opravou chýb minulých období týkajúcou sa precenenia budovy.

### 4. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Začiatkový stav sociálneho fondu</b>	<b>232</b>	<b>172</b>
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	63	60
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
<b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>	<b>63</b>	<b>59</b>
<b>Čerpanie sociálneho fondu</b>		
<b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>	<b>295</b>	<b>172</b>

## 5. Bankové úvery

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma úveru v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma úveru v prí- slušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	F
<b>Dlhodobé bankové úvery, z toho:</b>					
Investičný úver	EUR	3,23	31.12.2016	24 645 105	25 145 105
<b>Krátkodobé bankové úvery, z toho:</b>					
Investičný úver	EUR	3,23	31.12.2015	500 000	500 000
<b>Spolu</b>				<b>24 145 105</b>	<b>25 645 105</b>

Investičný úver bol poskytnutý na základe úverovej zmluvy so spoločnosťou Hypothekenbank Frankfurt AG, so sídlom Helfmann-Park 5,65760, Eschborn, Spolková republika Nemecko, zapísanej v obchodnom registri vo Frankfurte pod registračným číslom HRB 45701 a je zabezpečený nasledovnými zabezpečovacími nástrojmi:

- záložným právom na dlhodobý hmotný majetok
- záložným právom na pohľadávky z poistnej zmluvy, ktorou je poistený hmotný majetok
- záložným právom na obchodný podiel spoločnosti FALCON II REAL ESTATE INVESTMENTS SA Španielsko
- záložným právom na bankové účty
- záložným právom na pohľadávky
- notárskou zápisnicou

Úverová zmluva obsahuje zmluvné podmienky, ktoré okrem iného vyžadujú od Spoločnosti dodržiavanie stanového pomeru prevádzkového zisku ku dlhovej službe a nepovoľujú dosiahnutie záporného vlastného imania.

## 6. Skupinové pôžičky

Prehľad skupinových (intercompany) pôžičiek, za obdobie končiacie sa 31. decembra 2014, je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p.a.	v %	Dátum čerpania	Dátum splatnosti	Suma istiny EUR 31.12.2014	v k	Suma istiny v EUR k 31.12.2013
a	b	c			d	e		g
<b>Krátkodobé skupinové úvery</b>								
<b>Veriteľ: Falcon II Real Estate Investments S.A.</b>								
Skupinová pôžička 1	EUR	Euribor + 4,5%		19.3.2013	31.12.2014	160 000		160 000
Skupinová pôžička 2	EUR	Euribor + 2%		25.9.2013	31.12.2014	1 600 000		1 600 000
						<b>1 760 000</b>		<b>1 760 000</b>

Spoločnosť čerpala počas účtovného obdobia 2014 skupinové pôžičky v celkovej výške 1 760 000 EUR (k 31. decembru 2013: 1 760 000 EUR). Spoločnosť účtovala o nákladových úrokoch k 31. decembru 2014 vo výške 48 538 EUR (k 31. decembru 2013: 17 503 EUR). Úrokové náklady neboli k súvahovému dňu uhradené. Skupinové pôžičky sú splatné 31. decembra 2014.

## 7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>762 419</b>	<b>574 768</b>
Výnosy z prenájmu	603 581	431 532
Výnosy zo služieb súvisiacich s nájmom	158 838	143 236
<b>Spolu</b>	<b>762 419</b>	<b>574 768</b>

## F. VÝNOSY

### 1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné služby a podľa hlavných teritórií sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	Tržby z prenájmu (služby)	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Slovensko	2 248 399	2 021 665
Ostatné	0	0
<b>Spolu</b>	<b>2 248 399</b>	<b>2 021 665</b>

### 2. Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>775 579</b>	<b>1 080 205</b>
Zmluvné pokuty, penále		24 035
Refakturácia prevádzkových nákladov	774 762	1 046 677
Ostatné – odpis záväzkov 4 roky a viac po splatnosti	816	9 493
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>90</b>	<b>105</b>
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>		
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	90	105
Výnosové úroky	90	105

### 3. 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	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	2 248 399	2 021 665
Tržby z refakturácie	775 579	1 080 205

Čistý obrat celkom

3 023 978

3 101 870

**G. NÁKLADY**

1. Náklady na poskytnuté služby

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Bežné účtovné obdobie	Predchádza- júce daňové obdobie
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>252 432</b>	<b>315 546</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	10 950	10 950
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	10 950	10 950
súvisiace audítorské služby		
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	241 482	304 596
Opravy a udržiavanie	99	45 961
Sprostredkovanie	22 441	
Ostatné služby nesúvisiace s nehnuteľnosťou	197	5 377
Manažérske služby	162 183	183 739
Spracovanie účtovníctva, daňové poradenstvo	28 114	27 334
Nájomné	3 548	3 072
Právne a korporátne služby	22 105	35 193
Ocenenie nehnuteľnosti	0	3 600
Ostatné	2 759	320
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>-360 428</b>	<b>380 057</b>
Spotreba materiálu	651	866
Odpis pohľadávky	0	9 322
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	142 248	2
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	-1 284 340	-415 036
Spotreba plynu	113 745	114 162
Spotreba elektriny	262 693	273 645
Spotreba vody	13 730	11 838
Spotreba ostatného materiálu	3 364	5 849
Strážna služba	71 486	71 486
Technická údržba a údržba zelene	99 399	98 214
Opravy, upratovanie, hyg. potreby	84 570	81 450
Revízie, kontroly	49 525	46 605
Vecné bremeno	14 206	14 206
Daň z nehnuteľnosti	19 873	19 873
Recepčné služby	18 205	18 323
Komunálny odpad	13 335	13 246
Servisné prehliadky, požiarna ochrana, BOZP	1 880	1 429
Poistenie budovy	8 481	8 394
Tel. poplatky	4 078	2 570
Ostatné	2 443	4 479
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>882 820</b>	<b>1 421 006</b>
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	882 820	1 421 006
Nákladové úroky	880 673	1 419 472
Ostatné náklady na finančnú činnosť	2 147	1 534

2. Náklady na poskytnuté služby audítorom (audítorskou spoločnosťou) v EUR:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
---------------	--------------------------	--

Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm	10 950	10 950
<b>Spolu</b>	<b>10 950</b>	<b>10 950</b>

## H. DANE Z PRÍJMOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	2 341 513
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	4 549 132	

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	F	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	2 232 194	x	22	968 293	x	23
teoretická daň		491 083			222 702	
Daňovo neuznané náklady	0	0	0	-352 478	-92 340	23
Výnosy nepodliehajúce dani	-6 273	-1 380	0	-24 605	-24	23
Umorenie daňovej straty	0	0	0	591 210	130 343	23
<b>Spolu</b>	<b>2 225 921</b>	<b>489 703</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Splatná daň z príjmov	x	24 171	1	x		
Odložená daň z príjmov	x	465 532	21			
<b>Celková daň z príjmov</b>	<b>x</b>	<b>489 703</b>	<b>22</b>	<b>x</b>		

## I. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

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.

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

Po 31. decembri 2014 nenastali také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností a vyžadovali by si zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke na rok 2014.

## K. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

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

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	16 512 980				16 512 980
Ostatné kapitálové fondy	1 559 035				1 559 035
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0				0
Zákonný rezervný fond	221 314			48 413	269 728
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 634 863		3 554 719	919 856	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-13 534 090		994 413		-14 528 503
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	968 269	1 742 491		-968 269	1 742 491
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>8 362 371</b>	<b>1 742 491</b>	<b>4 549 132</b>	<b>0</b>	<b>5 555 731</b>

Suma odloženého daňového záväzku vo výške 4 549 132 EUR, ktorá bola zaúčtovaná do vlastného imania súvisí s opravou chýb minulých období týkajúcou sa precenenia budovy.

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	16 512 980				16 512 980
Ostatné kapitálové fondy	1 559 035				1 559 035
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-933 732	933 732			0
Zákonný rezervný fond	221 314				221 314
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 634 863				2 634 863
Neuhrazená strata minulých rokov	-13 011 243			-522 847	-13 534 090
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-522 847	968 269		522 847	968 269
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>6 460 370</b>	<b>1 902 001</b>		<b>0</b>	<b>8 362 371</b>

Účtovný zisk za rok 2013 vo výške 968 269 EUR bol rozdelený na základe rozhodnutia jediného spoločníka nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	968 269
<b>Rozdelenie účtovného zisku</b>	
Prídel do zákonného rezervného fondu	48 413
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	919 856
<b>Spolu</b>	<b>968 269</b>

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2014 vo výške 1 742 491 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 1 742 491 EUR.

## L. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy

	2014 EUR	2013 EUR
<b>Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov</b>	<b>2 232 194</b>	<b>968 293</b>
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	849 323	836 341
Zmena stavu rezerv	-2 014	6 559
Zmena stavu opravných položiek k pohľadávkam	142 248	2
Zmena stavu opravných položiek k dlhodobému hmotnému majetku	-2 133 663	-1 271 377
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	154 954	-20 128
Ostatné	0	0
Úroky účtované do nákladov	880 673	1 419 472
Úroky účtované do výnosov	90	-105
Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom	0	0
<b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>	<b>2 123 625</b>	<b>1 010 892</b>
<b>Zmena pracovného kapitálu:</b>	<b>-339 407</b>	<b>983 569</b>
Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti	-90 631	15 969
Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti	-248 776	1 782 902
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>1 784 218</b>	<b>3 757 928</b>

<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>1 784 218</b>	<b>709 048</b>
Výdavky na daň z príjmov	-18	-24
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>1 784 200</b>	<b>709 024</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	-155 546	-52 881
Prijaté úroky	90	105
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>1 957 119</b>	<b>-52 777</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Pôžičky zo skupiny	48 538	0
Výdavky na splácanie úverov	-500 000	-1 970 678
Výdavky na zaplatené úroky	-880 673	-1 419 472
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>-1 332 135</b>	<b>-3 390 150</b>
<b>Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov</b>	<b>296 609</b>	<b>314 978</b>
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka</b>	<b>467 114</b>	<b>152 136</b>
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka pred zohľadnením kurzových rozdielov</b>	<b>763 723</b>	<b>467 114</b>
<b>Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zostatok peňažných prostriedkov a ekvivalentov na konci roka upravený o kurzové rozdiely</b>	<b>763 723</b>	<b>467 114</b>

### 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.

### 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.