

J & T REAL ESTATE, a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2014

OBSAH VÝROČNEJ SPRÁVY

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti

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

Návrh na vyrovnanie straty

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

Štruktúra vlastníkov spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

Správa predstavenstva spoločnosti o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov za rok 2014

Prílohy:

Účtovná závierka k 31.12.2014

Správa nezávislého audítora

Dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	J & T REAL ESTATE, a.s.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 811 02 Bratislava
IČO:	35 712 155
Deň zápisu:	10. 03. 1997
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Základné imanie:	5 310 400,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 1352/B
(ďalej len „spoločnosť“)	

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 26.11.1996 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 10.3.1997.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Predmetom činnosti spoločnosti je:

- automatizované spracovanie dát
- poskytovanie software - predaj hotových programov na základe zmluvy autorom
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť
- poradenská činnosť v oblasti obchodu
- reklamné činnosti
- usporadúvanie školení, seminárov a vzdelávacích podujatí
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- leasing a prenájom automobilov, spotrebného tovaru, výpočtovej techniky, technológií
- prieskum trhu
- marketing
- faktoring a forfaiting
- nakladanie s výsledkami tvorivej činnosti so súhlasom autora
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností a majetku
- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- distribučná činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- inžinierska činnosť - obstaráateľská činnosť v stavebníctve
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- výkon činnosti stavebného dozoru
- výkon činnosti stavbyvedúceho
- výkon činnosti autorizovaného architekta
- výkon činnosti koordinátora bezpečnosti

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

Štatutárny orgán - Predstavenstvo

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom spoločnosti. Je oprávnené konať v mene spoločnosti vo všetkých veciach a zastupuje Spoločnosť voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov spoločnosti, okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát. Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie spoločnosti.

Predstavenstvo malo k 31.12.2014 šesť členov volených a odvolávaných valným zhromaždením spoločnosti:

Ing. Peter Korbačka - predseda
Tichá 28
Bratislava 811 02

Ing. Pavel Pelikán - podpredseda
Jurkovičova 394/14
Nitra 949 01

Ing. Peter Remenár - podpredseda
Heyrovského 7/4638
Bratislava 841 03

Mgr. Juraj Kalman - člen
Karloveské rameno 3498/6
Bratislava 841 04

Ing. Miroslav Fülöp - člen
Slivková 572/6
Nitrianske Hrnčiarovce 951 01

Ing. Michal Borguľa - člen
Novozámocká 12/29
Nitra 949 05

Konanie menom spoločnosti:

V mene spoločnosti koná každý podpredseda predstavenstva samostatne. Predseda predstavenstva ako aj ďalší členovia predstavenstva sú oprávnení konať v mene spoločnosti len spoločne s niektorým podpredsedom predstavenstva.

Dozorná rada:

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti spoločnosti. Dozorná rada overuje postupy vo veciach spoločnosti a je oprávnená kedykoľvek nahliadať do účtovných dokladov, spisov a záznamov týkajúcich sa činnosti Spoločnosti a zisťovať stav spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu, a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a je povinná podať o výsledku preskúmania správu valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy spoločnosti, zvoláva dozorná rada valné zhromaždenie. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie.

Dozorná rada bola v roku 2014 zložená z nasledujúcich osôb:

Marcela Pelikánová
Karpatská 385/13
Chorvátsky Grob 900 25

Ing. Jana Fülöpová
Slivková 572/6
Nitrianske Hrnčiarovce 951 01

Ing. Katarína Horváthová
Jiskrova 3
Bratislava 831 04

Ing. Tatiana Korbačková (do 09.04.2014)
Palisády 802/35
Bratislava 811 06

Ostatné informácie:

Spoločnosť nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2014 a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej 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. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern).

Priemerný počet zamestnancov spoločnosti v roku 2014 bol 83, z toho 5 vedúcich zamestnancov. V roku 2013 to bolo 76, z toho 5 vedúcich zamestnancov.

Spoločnosti nehrozia žiadne významné riziká a hrozby, ktoré by mohli mať vplyv na činnosť spoločnosti.

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

V roku 2014 spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. pokračovala v **developerskej činnosti** v rôznych segmentoch.

Rezidenčné projekty:

Podstatná časť developerských aktivít v roku 2014 súvisela s rezidenčnými projektami. Najvýznamnejším z nich je **Panorama City**. Jedná sa o dve 33-poschodové veže s trojuholníkovým pôdorysom v centre Bratislavy neďaleko nákupnej galérie Eurovea a SND. Projekt ponúkol na trh 606 bytov a apartmánov vo vyššom štandarde a takmer 950 parkovacích miest. Na prízemí sú situované retailové prevádzky. Odhadovaný termín kolaudácie je december 2015.

Medzi činnosť v rezidenčnom segmente patrí aj výstavba rodinných domov a predaj pozemkov v projekte **Zelené terasy** na Lomnickej ulici v Devíne ako aj práce na zariaďovaní interiérov **apartmánov na Štrbskom plese**.

Administratívne projekty:

Najväčším administratívnym projektom v roku 2014 bol komplex **Westend Gate**, ktorý je súčasťou Westend biznis zóny na Lamačskej ceste v Bratislave. Stavba pozostáva z dvoch budov, ktoré ponúknu na prenájom takmer 35.000 m² kancelárií v štandarde A. Kolaudácia prvej etapy sa uskutočnila v mesiacoch október a november 2014. V súvislosti s výstavbou Westend Gate bol zrevitalizovaný priľahlý podchod a bola zrekonštruovaná aj časť ulice Dúbravská cesta, kde vznikol nový kruhový objazd.

Z iných objektov možno spomenúť úpravy vnútorných administratívnych priestorov pre konkrétnych klientov v **budove Tower 115 a v River Parku v Bratislave**.

Hotelové projekty:

V roku 2014 sme sa podieľali aj na rekonštrukcii národnej kultúrnej pamiatky – **Vily Marína** – v tesnej blízkosti Štrbského Plesa. Dom bol postavený pôvodne v r. 1892. Kolaudácia prebehla vo februári 2015. Po rekonštrukcii bude budova slúžiť ako ubytovacie zariadenie, poskytujúce na prenájom 5 kvalitne zariadených a kompletne vybavených apartmánov.

Logistické projekty:

Po úspešnom vybudovaní logistického parku v Devínskej Novej Vsi v minulých rokoch, spoločnosť realizovala rozšírenie parku o novú logistickú halu pre **Schnellecke Slovakia** (tretia fáza). Čistá prenajímateľná plocha objektu je 19.500 m². Budova bola skolaudovaná na prelome rokov 2014/2015.

Multifunkčné projekty:

V roku 2014 bola spustená výstavba veľkého polyfunkčného projektu **Zuckermandel**, ktorý významne zasiahol bratislavský trh nehnuteľností. Nová štvrť je situovaná na úpätí hradného kopca, v tesnej blízkosti centra. Jednotlivé objekty sú usporiadané do 7 blokov a sú v nich zastúpené ako byty (187 ks), tak aj kancelárske priestory (36.000 m²), obchodné priestory (3.500 m²) a parkovacie miesta (1.301 ks). Súčasťou projektu je námestie prepojené cez pešiu lávku na dunajskú promenádu. Na projekte Zuckermandel sa spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. podieľa nielen ako developer, ale v súvislosti s administratívnou budovou blok B vystupuje spoločnosť ako hlavný dodávateľ.

V roku 2014 bola realizovaná komplexná rekonštrukcia bývalého sídla spoločnosti **Siemens na Stromovej ulici** na bratislavských Kramároch. Projekt pozostáva z dvoch prepojených budov. 12-poschodová administratívna budova bola transformovaná na bytový projekt a po prestavbe ponúkla na trh 90 menších bytových a apartmánových jednotiek. Nižšia 3-poschodová budova naďalej slúži ako obchodný a kancelársky priestor.

Okrem spomínanej developerskej činnosti spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. vykonávala aj služby **property manažmentu** najmä pre projekty, ktoré v minulosti developovala. Ide o administratívnu budovu Tower 115 na Pribinovej ulici, administratívne objekty v biznis zóne Westend na bratislavskej Patrónke a multifunkčný projekt River Park na Dvořákovom nábreží. Okrem vyššie uvedených administratívnych nehnuteľností spoločnosť vykonávala property manažment aj pre obchodné prevádzky Terno Slovensko.

V roku 2014 spoločnosť dosahovala aj **iné tržby**, a to predovšetkým z poradenskej a sprostredkovateľskej činnosti, tržby z projektového manažmentu, tržby z podnájmu, tržby z predaja a tržby z prijatých úrokov z poskytnutých pôžičiek.

V roku 2014 vykázala spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -2 281 019 EUR. Príčinou vykázanej straty bol predovšetkým nárast prevádzkových nákladov súvisiacich so zahájením viacerých nových projektov, ako aj vyššie osobné náklady z dôvodu nárastu počtu zamestnancov. O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2014 rozhodne valné zhromaždenie spoločnosti v priebehu roka 2015 na svojom zasadnutí.

Valné zhromaždenie spoločnosti na svojom zasadnutí rozhodlo o pripočítaní straty za rok 2013 vo výške -4 002 913 EUR na účet Neuhradená strata minulých rokov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2014	2013	2012
Aktíva celkom	6 079 239	4 664 215	6 168 788
Neobežný majetok	701 415	627 179	4 124 385
Obežný majetok	5 148 149	3 724 490	1 852 952
Časové rozlíšenie	229 675	312 546	191 451
Pasíva celkom	6 079 239	4 664 215	6 168 788
Základné imanie	5 310 400	5 310 400	5 310 400
Kapitálové fondy	826 529	826 529	826 529
Fondy zo zisku	143 095	143 095	143 095
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-6 460 950	-2 458 037	-2 271 138
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-2 281 019	-4 002 913	-186 900
Závazky	8 507 581	4 811 730	2 318 405
Časové rozlíšenie	33 603	33 411	28 397

Ukazovatele finančnej situácie

	2014	2013	2012
Celková zadlženosť	139,94%	103,16%	37,58%
Dlhodobá zadlženosť	2,54%	13,39%	4,58%
Okamžitá likvidita	0,17	0,01	0,33
Bežná likvidita	0,61	0,94	1,07
Celková likvidita	0,63	0,99	1,18

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	2012
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-34,07%	-84,99%	6,06%
Rentabilita tržieb	-32,80%	-118,64%	-1,44%
Rentabilita základného imania	-42,95%	-75,38%	-3,52%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE			-4,89%

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 v sledovanom období vykázala záporné vlastné imanie

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po 31. 12. 2014 nenastali žiadne udalosti osobitného významu, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2015

Snahou spoločnosti bude aj v roku 2015 udržanie si vedúcej pozície na slovenskom realitnom trhu. Cieľom bude kvalitnými realizáciami potvrdzovať dlhodobu dobré meno spoločnosti a rozvíjať aktivity v čo najširšom spektre realitného trhu. Spoločnosť sa plánuje v najbližšom roku venovať predovšetkým realizácii veľkých projektov odštartovaných v roku 2013 – najmä rezidenčnému projektu Panorama City, ktorého termín kolaudácie sa plánuje na koniec roka 2015 a pokračovanie realizácie veľkého projektu Zuckermandel v segmente multifunkčných realitných projektov.

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

V roku 2014 vykázala spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -2 281 019 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie spoločnosti v priebehu roka 2015 na svojom zasadnutí. Predstavenstvo spoločnosti navrhuje prevedenie straty na účet Neuhradená strata z minulých rokov.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

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

OBSTARÁVANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV OVLÁDAJÚCEJ OSOBY

Spoločnosť v roku 2014 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

ŠTRUKTÚRA AKCIONÁROV SPOLOČNOSTI

Počet akcií: 160 000
Druh: kmeňové
Podoba: listinné
Forma: akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 33,19 EUR

Štruktúra akcionárov spoločnosti k 31.12.2014 bola nasledovná:

	podiel na ZI		hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T Real Estate Holding, a. s.	5 310 400	100	100
Spolu	5 310 400	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV ZA ROK 2014

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. v priebehu roku 2014 pokračovala v plnení tých úloh, ktoré si stanovila na predchádzajúcom riadnom valnom zhromaždení.

V priebehu účtovného obdobia roku 2014 vykázala spoločnosť stratu v celkovej výške -2 281 019 EUR. O naložení s hospodárskym výsledkom rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2015.

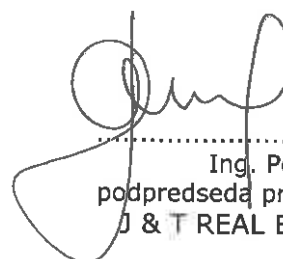
Spoločnosť bude aj naďalej vyhľadávať vhodné investičné príležitosti, ktoré zabezpečia nárast vlastného imania a naďalej sa bude vo svojej činnosti zameriavať na oblasť realít a developmentu. Spoločnosť plánuje nadviazať na úspešnú realizáciu svojich projektov v celom spektre realitného trhu a dlhodobo potvrdzovať dobré meno spoločnosti.

Informácie o majetku a záväzkoch

Prehľad majetku a záväzkov:

EUR	2014	2013
SPOLU MAJETOK	6 079 239	4 664 215
Neobežný majetok	701 415	627 179
Dlhodobý nehmotný majetok	37 933	17 087
Dlhodobý hmotný majetok	663 482	610 092
Dlhodobý finančný majetok	0	0
Obežný majetok	5 148 149	3 724 490
Zásoby	182 723	182 723
Dlhodobé pohľadávky	42 249	0
Krátkodobé pohľadávky	3 580 378	3 519 871
Finančné účty	1 342 799	21 896
Časové rozlíšenie	229 675	312 546
Náklady budúcich období	201 247	195 809
Príjmy budúcich období	28 428	116 737
ZÁVÄZKY	8 507 581	4 811 730
Rezervy	290 334	414 283
Dlhodobé záväzky	154 188	624 603
Krátkodobé záväzky	8 063 055	3 124 091
Bankové úvery	4	648 753
Časové rozlíšenie	33 603	33 411
Výdavky budúcich období	0	139
Výnosy budúcich období	33 603	33 272

V Bratislave dňa 08.09.2015



Ing. Peter Remenár
podpredseda predstavenstva
J & T REAL ESTATE, a.s.

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

Akcionárovi akciovej spoločnosti J&T REAL ESTATE:

1. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti J&T REAL ESTATE, a.s. (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 J&T REAL ESTATE, a.s., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2014 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci ku uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike.

Zdôraznenie skutočnosti

Bez vplyvu na náš názor upozorňujeme, že Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2014 zápornú hodnotu vlastného imania vo výške 2 461 945 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 stranách 7 – 9 vrátane príloh 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 J&T REAL ESTATE, a.s. v súlade s účtovnou závierkou k 31. decembru 2014.

Bratislava 14. septembra 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 Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

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

J & T REAL ESTATE, a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica	Číslo
DVOŘÁKOVO NÁBREŽIE	1 0
PSČ	Obec
8 1 1 0 2	BRATISLAVA
Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti	
OKRESNÝ SÚD BRATISLAVA I ,	
ODD : SA , VLOŽKA Č . 1 3 5 2 / B	
Telefónne číslo	Faxové číslo
E-mailová adresa	

Zostavená dňa:	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
2 7 . 0 3 . 2 0 1 5	2 0	

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

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

IČO 3 5 7 1 2 1 5 5



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	6 9 0 0 0	6 9 0 0 0	6 9 0 0 0
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 2 8 2 3 0	2 2 8 2 3 0	1 5 6 9 0 5
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 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			
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	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	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			
	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	5 2 6 8 3 9 1	5 1 4 8 1 4 9	
			1 2 0 2 4 2		3 7 2 4 4 9 0
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 8 2 7 2 3	1 8 2 7 2 3	
					1 8 2 7 2 3
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	1 8 2 7 2 3	1 8 2 7 2 3	
					1 8 2 7 2 3
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.I.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	4 2 2 4 9	4 2 2 4 9	
B.I.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	4 2 2 4 9	4 2 2 4 9	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	4 2 2 4 9	4 2 2 4 9	
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	3 7 0 0 6 2 0	3 5 8 0 3 7 8	
			1 2 0 2 4 2		3 5 1 9 8 7 1
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	3 1 7 5 1 7 8	3 0 6 3 6 8 3	
			1 1 1 4 9 5		2 5 5 9 5 7 1
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			

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

IČO 3 5 7 1 2 1 5 5



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	3 1 7 5 1 7 8 1 1 1 4 9 5	3 0 6 3 6 8 3	2 5 5 9 5 7 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			3 9 9 1 1 3
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			5 1 1 8 3
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	5 2 5 4 4 2 8 7 4 7	5 1 6 6 9 5	5 1 0 0 0 4
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3	Vlastné akcie a vlastné obchodné podielky (252)	69			
4	Opísaný krátkodobý finančný majetok (255, 314A) - /291A/	70			



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

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	6 0 7 9 2 3 9	4 6 6 4 2 1 5
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 2 4 6 1 9 4 5	- 1 8 0 9 2 6
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 3 1 0 4 0 0	5 3 1 0 4 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 3 1 0 4 0 0	5 3 1 0 4 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážlo (412)	85	8 2 6 5 2 9	8 2 6 5 2 9
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	1 4 3 0 9 5	1 4 3 0 9 5
A.V.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 4 3 0 9 5	1 4 3 0 9 5
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 účasťí (+/- 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	- 6 4 6 0 9 5 0	- 2 4 5 8 0 3 7
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (-/429)	99	- 6 4 6 0 9 5 0	- 2 4 5 8 0 3 7
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	- 2 2 8 1 0 1 9	- 4 0 0 2 9 1 3
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	8 5 0 7 5 8 1	4 8 1 1 7 3 0
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 5 4 1 8 8	6 2 4 6 0 3
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	8 6 1 8 8	5 1 0 0 2
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podiele- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	8 6 1 8 8	5 1 0 0 2
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		5 1 4 0 2 7
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	6 8 0 0 0	5 9 5 7 4
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	6 3 0 0 0	1 2 9 1 2 2
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	6 3 0 0 0	1 2 9 1 2 2
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	8 0 6 3 0 5 5	3 1 2 4 0 9 1
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 6 0 2 2 7 1	1 1 2 6 3 9 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 6 0 2 2 7 1	1 1 2 6 3 9 8
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	4 6 6 5 6	
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	1 6 6 5 8 8	1 4 7 6 2 3
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	1 0 6 4 4 7	9 5 3 6 3
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	7 2 4 6 1	1 7 5 3 8 5 0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	6 0 6 8 6 3 2	8 5 7
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 2 7 3 3 4	2 8 5 1 6 1
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	1 4 4 6 1 8	1 6 2 4 3 5
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	8 2 7 1 6	1 2 2 7 2 6
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	4	6 4 8 7 5 3
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	3 3 6 0 3	3 3 4 1 1
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		1 3 9
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	3 3 6 0 3	3 3 2 7 2



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

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

IČO 3 5 7 1 2 1 5 5



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	2 2 9 8 2 3 3	- 2 6 9 6 0 4
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 6 4 5 0	6 4 8 0 3
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 5 1 7 2	6 2 7 1 4
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 5 1 7 2	6 2 7 1 4
XII.	Kurzové zisky (663)	42	1 0 7 5	1 8 8 6
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	2 0 3	2 0 3
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 1 4 6 2 6	4 8 2 4 7
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	2 1 0 0 4 7	3 9 0 0 4
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 1 0 0 4 7	3 9 0 0 4
O	Kurzové straty (563)	52	3 0 4 5	3 8 4 7
P	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 5 3 4	5 3 9 6



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 9 8 1 7 6	1 6 5 5 6
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 2 2 7 8 1 3 9	- 4 0 0 2 9 0 9
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 8 8 0	4
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 8 8 0	4
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	- 2 2 8 1 0 1 9	- 4 0 0 2 9 1 3

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

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 26. novembra 1996 a do obchodného registra bola zapísaná 10. marca 1997 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel: Sa, vložka: 1352/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- developerská činnosť,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností a majetku,
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- inžinierska činnosť – obstarávací činnosť v stavebníctve
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

3. Počet zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2014	2013
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	83	76
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	84	79
počet vedúcich zamestnancov	5	5

4. Údaje o neobmedzenom ručení

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

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

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2013, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 8. septembra 2014.

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2013 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2013 a výročnou správou bola uložená do Registra účtovných závierok dňa 25. marca 2014 a 16. júla 2014.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 1. októbra 2014 schválilo spoločnosť PARTNER AUDIT, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014.

C. 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.

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

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (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 od 1. januára 2003 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 od 1. júla 2010 úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Účtovné odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Spoločnosť z daňového hľadiska odpisuje hmotný a nehmotný majetok metódou zrýchleného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku. Metóda výpočtu účtovných odpisov a odpisové sadzby sú rovnaké ako pri výpočte zrýchlených odpisov pre daňové účely v zmysle §22-28 Zákona o daniach

z príjmov č. 595/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov: V prvom roku odpisovania je ročný odpis určený ako $\frac{OC}{Ka}$

v nasledujúcich rokoch sa ročný odpis rovná $\frac{2 \times ZC}{Kb - PRO}$

Kde:

OC je obstarávacia cena investície, ZC je zostatková cena investície,

Ka je koeficient v prvom roku odpisovania, Kb je koeficient v ďalších rokoch odpisovania

PRO je počet rokov odpisovania, ktoré už uplynuli.

Predpokladaná doba používania, koeficienty odpisovania sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

Skupiny nehmotného a hmotného majetku	Predpokladaná doba používania	Koeficient v prvom roku odpisovania	Koeficient v ďalších rokoch odpisovania
Softvér	4 roky	4	5
Oceniteľné práva	4 roky	4	5
Dopravné prostriedky	4 roky	4	5
Stroje, prístroje a zariadenia	4 roky	4	5
Inventár	6 rokov	6	7
Budovy	20 rokov	20	21

Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400 EUR a nižšia, a drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR a nižšia, sa účtuje jednorazovo do nákladov pri jeho obstaraní. Pozemky sa neodpisujú.

Dlhodobý hmotný majetok vrátane technického zhodnotenia, ktorý bol uvedený do používania najneskôr do 28. februára 2009 v ocenení rovnom alebo nižšom ako 1 700 EUR, sa považuje za dlhodobý hmotný majetok a pokračuje sa v jeho odpisovaní.

(c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov.

(d) Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou (nakupované zásoby).

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.).

Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

(e) Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy stupňa dokončenia zákazky (angl. percentage-of-completion-method).

(f) Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer

Zákazková výstavba nehnuteľností určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia.

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

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

(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) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

(i) 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.

(j) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

(k) 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.

(l) Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

(m) 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.

(n) Prenájom (lízings)

Operatívny prenájom

Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.

(o) 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.

IČO

3	5	7	1	2	1	5	5
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	1	9	2	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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.

(p) **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.

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 je uvedený v tabuľkách na stranách 5 až 8.

Popis významných pohybov dlhodobého hmotného majetku:

Spoločnosť počas roka obstarala softvér v hodnote 29 073 EUR.

Spoločnosť kúpila spevnené plochy v hodnote 1 EUR.

Spoločnosť kúpila termokameru v hodnote 1 805 EUR a notebooky v celkovej hodnote 17 729 EUR. Z dôvodu predaja vyradila Spoločnosť z používania notebook v hodnote 1 799 EUR.

Spoločnosť eviduje na obstaraní majetku náklady na výstavbu zariadenia na výrobu elektrickej energie a tepla v celkovej hodnote 146 947 EUR a na obstaraní ostatného dlhodobého hmotného majetku náklady na nové projekty v celkovej hodnote 81 283 EUR.

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku

Bežné účtovné obdobie (2014)

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	68 035	76 762	0	0	0	0	144 797
Prírastky	0	29 073	0	0	0	0	0	29 073
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	97 108	76 762	0	0	0	0	173 870
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	50 948	76 762	0	0	0	0	127 710
Prírastky	0	8 227	0	0	0	0	0	8 227
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	59 175	76 762	0	0	0	0	135 937
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	0							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	17 087	0	0	0	0	0	17 087
Stav na konci účtovného obdobia	0	37 933	0	0	0	0	0	37 933

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku
Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2013)

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	60 385	76 762	0	0	0	0	137 147
Prírastky	0	7 650	0	0	0	0	0	7 650
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	68 035	76 762	0	0	0	0	144 797
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	41 528	76 762	0	0	0	0	118 290
Prírastky	0	9 420	0	0	0	0	0	9 420
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	50 948	76 762	0	0	0	0	127 710
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	0							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	18 857	0	0	0	0	0	18 857
Stav na konci účtovného obdobia	0	17 087	0	0	0	0	0	17 087

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

Bežné účtovné obdobie (rok 2014)

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pesto - vatelské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<i>Prvotné ocenenie</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	309 990	0	313 769	0	0	69 000	156 905	0	849 664
Prírastky	0	1	19 534	0	0	0	71 325	0	90 860
Úbytky	490	0	1 799	0	0	0	0	0	2 289
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	309 500	1	331 504	0	0	69 000	228 230	0	938 235
<i>Oprávky</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	239 572	0	0	0	0	0	239 572
Prírastky	0	1	36 979	0	0	0	0	0	36 980
Úbytky	0	0	1 799	0	0	0	0	0	1 799
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	1	274 752	0	0	0	0	0	274 753
<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	309 990	0	74 197	0	0	69 000	156 905	0	610 092
Stav na konci účtovného obdobia	309 500	0	56 752	0	0	69 000	228 230	0	663 482

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku
Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2013)

Dlhodobý hmotný majetok	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	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<i>Prvotné ocenenie</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	309 990	0	380 981	0	0	69 000	85 805	41 667	887 443
Prírastky	0	0	5 047	0	0	0	81 147	0	86 194
Úbytky	0	0	72 259	0	0	0	10 047	41 667	123 973
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	309 990	0	313 769	0	0	69 000	156 905	0	849 664
<i>Oprávky</i>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	268 975	0	0	0	0	0	268 975
Prírastky	0	0	42 856	0	0	0	0	0	42 856
Úbytky	0	0	72 259	0	0	0	0	0	72 259
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	239 572	0	0	0	0	0	239 572
<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	309 990	0	112 006	0	0	69 000	85 805	41 667	618 468
Stav na konci účtovného obdobia	309 990	0	74 197	0	0	69 000	156 905	0	610 092

2. Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť v roku 2014 neúčtovala o dlhodobom finančnom majetku.

Spoločnosti bol v roku 2013 splatený úver v celkovej hodnote 3 487 060 EUR, ktorý poskytla v roku 2012 inej účtovnej jednotke.

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku
Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (2013)

	Dlhodobý finančný majetok	Podiel. CP a podiely v dcérskej ú.j.	Podiel. CP a podiely v spoločnosti s podst. vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky účtovnej jednotke v konsolid. 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									
75	Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	3 487 060	0	0	0	0	3 487 060
56	Prírastky	0	0	0	397 493	0	0	0	0	397 493
59	Úbytky	0	0	0	3 884 553	0	0	0	0	3 884 553
0	Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Opravné položky									
0	Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Zostatková hodnota									
168	Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	3 487 060	0	0	0	0	3 487 060
192	Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3. Údaje o zákazkovej výrobe

Výnosy zo zákazkovej výroby boli stanovené na základe ceny dohodnutej v zmluve a vykázané v bežnom účtovnom období podľa stupňa dokončenia zákazky. Stupeň dokončenia zákazky sa zistil ako pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazkovú výrobu za vykonanú prácu a rozpočtovaných zmluvných nákladov na zákazkovú výrobu. Do výpočtu sa zahrnuli len tie náklady, ktoré zodpovedajú už vykonanej práci.

Ďalšie informácie o zákazkovej výrobe sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách:

Názov položky	2014	2013	Sumár od začiatku zákazkovej výroby až do konca bežného účtovného obdobia
a	b	c	d
Výnosy zo zákazkovej výroby	45 052 287	1 989 494	47 041 781
Náklady na zákazkovú výrobu	40 387 251	1 312 500	41 699 751
Hrubý zisk / hrubá strata	4 665 036	676 994	5 342 030

Hodnota zákazkovej výroby	2014	Sumár od začiatku zákazkovej výroby až do konca bežného účtovného obdobia
a	b	c
Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe	2 677 625	2 934 701
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku	-445 769	-46 656
Suma prijatých preddavkov	0	0
Suma zadržanej platby	0	0

4. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie (rok 2014)				
	Stav opravnej položky k 1.1.2014	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav opravnej položky k 31.12.2014
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	100 972	35 639	25 116	0	111 495
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	8 747	0	0	8 747
Pohľadávky spolu	100 972	44 386	25 116	0	120 242

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	42 249	0	42 249
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	42 249	0	42 249
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	2 279 038	896 140	3 175 178
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	481 706	43 736	525 442
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 760 744	939 876	3 700 620

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	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke	0	0	0
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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Krátkodobé pohľadávky	695 523	1 965 020	2 660 543
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke	0	0	0
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	51 183	0	51 183
Daňové pohľadávky a dotácie	510 004	0	510 004
Iné pohľadávky	<u>1 256 710</u>	<u>1 965 020</u>	<u>3 221 730</u>
Krátkodobé pohľadávky spolu	<u>1 256 710</u>	<u>1 965 020</u>	<u>3 221 730</u>

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a 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	18 333	19 741
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	1 324 466	2 155
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	<u>1 342 799</u>	<u>21 896</u>

6. Časové rozlišení

Ide o tieto položky:

Opis položky časového rozlišenia	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	201 247	195 809
Nájomné	177 776	180 163
Operatívny leasing	6 571	0
Diaľničné známky	1 671	0
Ostatné	15 229	15 646
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	28 410	116 737
Časové rozlišenie výnosov z refakturácie	3 562	4 369
Časové rozlišenie poradenských služieb	22 050	41 259
Ostatné	2 798	71 109
Spolu	229 657	312 546

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

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti P.

2. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie (rok 2014)				Stav
	Stav k 1.1.2014 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	k 31. 12. 2013 f
Dlhodobé rezervy, z toho:	129 122	0	0	104 845	63 000
Ostatné rezervy dlhodobé	129 122	0	0	66 122	63 000
Záručné opravy	129 122	0	0	66 122	63 000
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	129 122	0	0	66 122	63 000
Krátkodobé rezervy, z toho:	285 161	227 334	284 786	375	227 334
Zákonné rezervy krátkodobé	162 435	144 618	162 435	0	144 618
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	162 435	144 618	162 435	0	144 618
Ostatné rezervy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	162 435	144 618	162 435	0	144 618
Ostatné rezervy krátkodobé	0	66 122	0	0	66 122
Rezervy na záručné opravy	0	66 122	0	0	66 122
Iné	122 726	16 594	122 351	375	16 594
Ostatné rezervy krátkodobé, spolu	122 726	82 716	122 351	375	82 716
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	122 726	82 716	122 351	375	82 716

Prehľad o rezervách za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2013)				
	Stav	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav
	k 1.1.2013				k 31. 12. 2013
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:	233 967	0	0	104 845	129 122
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	233 967	0	0	104 845	129 122
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	233 967	0	0	104 845	129 122
Krátkodobé rezervy, z toho:	237 219	285 160	237 218	0	285 161
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	122 714	162 435	122 714	0	162 435
Ostatné rezervy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	122 714	162 435	122 714	0	162 435
Ostatné rezervy krátkodobé					
Iné	114 505	122 725	114 504	0	122 726
	114 505	122 725	114 504	0	122 726
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	114 505	122 725	114 504	0	122 726

3. Závazky

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	86 188	624 603
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	86 188	624 603
Krátkodobé záväzky spolu	8 063 055	3 124 091
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	7 684 845	3 122 139
Záväzky po lehote splatnosti	378 210	1 952

Súčasťou vekovej štruktúry záväzkov nie je čistá hodnota zákazky. Informácie o čistej hodnote zákazky sú uvedené v časti F.3.

4. Odložený daňový záväzok

Spoločnosť neeviduje žiaden dočasný zdaniteľný alebo odpočítateľný rozdiel medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov a ich daňovými základňami.

5. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Začiatočný stav sociálneho fondu	59 574	53 520
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	18 381	15 076
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
<i>Tvorba sociálneho fondu spolu</i>	<i>18 381</i>	<i>15 076</i>
	<u>9 955</u>	<u>9 022</u>
Čerpanie sociálneho fondu	68 000	59 574
Konečný zostatok sociálneho fondu		

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov.

6. Bankové úvery a pôžičky

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	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	0	0	0
Krátkodobé bankové úvery				0	0	613 044
Bankový úver (kontokorentný úver)	EUR	10	4.6.2014	0	0	613 044
Spolu				0	0	613 044

Spoločnosti bol poskytnutý kontokorentný úver s možnosťou čerpania do výšky 1 200 000 EUR. Tento úver bol splatený 4. júna 2014. Spoločnosti bol poskytnutý nový kontokorentný úver s možnosťou čerpania do výšky 1 000 000 EUR, s úrokovou sadzbou 10% p.a. a splatnosťou do 31. marca 2015. Spoločnosť k 31. decembru 2014 nečerpala kontokorentný úver. Spoločnosť sa dostala na novozaloženom bežnom účte do nepovoleného prečerpania vo výške 4 EUR. Nepovolené prečerpanie Spoločnosť splatila 12. februára 2015 vkladom finančných prostriedkov na účet.

Štruktúra pôžičiek 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 pôžičky						
Dlhodobé pôžičky spolu				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Krátkodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	5,1	19.9.2015	5 859 803	5 859 803	510 732
Krátkodobé pôžičky spolu				<u>5 859 803</u>	<u>5 859 803</u>	<u>510 732</u>
Krátkodobé finančné výpomoci						
Spolu				<u>5 859 803</u>	<u>5 859 803</u>	<u>510 732</u>

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Výdavky budúcich období dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	139
Ostatné	0	139
Výnosy budúcich období dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	33 603	33 272
Čas. rozlíšenie výnosov z podnájmu za nebyt.priestorov 1-3/2015	33 603	33 272
Spolu	<u>33 603</u>	<u>33 411</u>

H. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu		a	Slovenská republika	iné	Spolu
Prenájom nehnuteľností	2014	b	239 801	0	239 801
	2013	c	142 958	0	142 958
Development nehnuteľností	2014	d	1 842 126	0	1 842 126
	2013	e	1 687 987	0	2 475 360
Výnosy zo zákazky	2014	f	2 231 856	0	2 231 856
	2013	g	695 380	0	695 380
Sprostredkovacie služby	2014	h	967 854	0	967 854
	2013	i	121 750	0	121 750
Poradenské a ost. služby	2014	j	1 655 277	0	1 655 277
	2013	k	721 367	0	721 367
Odmena za oceňovanie nehn.	2014	l	3 984	0	3 984
	2013	m	3 984	0	3 984
Ostatné služby	2014	n	12 371	0	12 371
	2013	o	0	700	700
Spolu	2014		6 953 269	0	6 953 269
	2013		3 373 426	0	3 373 426

2. 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:	212 118	153 840
Tržby z predaja dlhodobého majetku	27 167	4 999
Poistné plnenia	25 204	72 404
Výnosy z refakturovania nákladov	90 119	13 737
Ostatné	69 628	62 700
Finančné výnosy, z toho:	16 450	64 803
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>1 075</i>	<i>1 886</i>
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	226	16
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>15 375</i>	<i>62 917</i>
Úroky z bankových účtov	0	22
Úroky z poskytnutých pôžičiek	15 172	62 692
Ostatné finančné výnosy	203	203
Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	0	0

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	2014	2013
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	4 721 413	2 678 746
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	2 231 856	695 380
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	15 172	218 643
Čistý obrat spolu	6 968 441	3 592 769

I. 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:	4 468 353	3 465 768
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>8 500</i>	<i>12 343</i>
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	8 500	12 343
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>4 459 853</i>	 <i>3 453 425</i>
Opravy a udržiavanie majetku	35 535	30 513
Cestovné	218 460	226 912
Náklady na reprezentáciu	99 504	128 681
Poštovné, prepravné, DHL, taxi, šoférske služby	61 231	68 856
Reklama, inzercia a marketing	368 516	534 522
Školenia, jazykové kurzy, konferencie a semináre	21 477	16 112
Poplatky za sprostredkovanie	30 000	0
Prenájom majetku a služby spojené s prenájomom - strážna sl., upratovanie	1 171 313	1 125 582
Poradenské služby (právne, notárske popl., účtovné, daňové)	1 055 909	429 884
Komunikácia (telefóny, internet)	70 156	84 747
Náklady súvisiace so zhotovením zákazkovej výroby	1 131 537	62 764
Ostatné	196 215	744 852
 Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	 4 776 997	 4 072 467
Spotreba materiálu	87 143	87 718
Spotreba pohonných hmôt	78 685	70 353
Spotreba energií	20 855	19 891
Mzdové náklady	3 380 732	2 846 501
Zákonné sociálne zabezpečenie	940 243	836 485
Zákonné sociálne náklady	48 066	42 253
Dane a poplatky	8 187	6 805
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	490	0
Dary	37 874	1 998
Zmluvné pokuty a ostatné penále	16 025	21
Odpis pohľadávok	698	0
Náklady na refakturáciu	64 080	13 737
Poistenie automobilov	19 978	20 103
Manká a škody	1 483	34 486
Odpisy dlhodobého majetku	43 971	52 276
Tvorba ostatných opravných položiek	21 302	39 840
Iné	7 185	0
 Finančné náklady, z toho:	 214 626	 48 246
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>3 045</i>	<i>3 847</i>
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	34	396
 <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	 <i>211 581</i>	 <i>44 399</i>
Nákladové úroky	210 047	39 004
Bankové poplatky	903	4 839
Operácie s cennými papiermi	398	331
Ostatné finančné náklady	233	225
 Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	 0	 0

J. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

Názov položky	2014			2013		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-2 278 139		100,00 %	-4 002 909		100,00 %
teoretická daň		-501 191	22,00 %		-920 669	23,00 %
Daňovo neuznané náklady	150 592	33 130	-1,45 %	145 038	33 359	-0,83 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-69 628	-15 318	0,67 %	-31 545	-7 255	0,18 %
Vply v 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	-104 843	-23 065	1,01 %	0	0	0,00 %
Spolu	-2 302 018	-506 444	22,23 %	-3 889 416	-894 565	22,35 %
Splatná daň z príjmov		2 880	0,00 %		0	0,00 %
Odložená daň z príjmov		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková daň z príjmov		2 880	0,00 %		0	0,00 %

K. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH**1. Najatý majetok**

Spoločnosť má v nájme viacero administratívnych a kancelárskych priestorov. Celkové ročné nájomné za prenajímané priestory za rok 2014 bolo 841 820 EUR (rok 2013: 805 185 EUR). Spoločnosť má v podnájme aj bytové a kancelárske priestory v Moskve, ich ročné nájomné predstavovalo v roku 2014 sumu 14 527 EUR (rok 2013: 14 527 EUR).

Spoločnosť má v nájme (operatívny lízing) osobné automobily od troch leasingových spoločností. Ročný leasing automobilov činil celkom 273 121 EUR (v r. 2013: 262 623 EUR).

2. Prenajatý majetok

Spoločnosť podnájíma nebytové priestory tretím osobám na podnikateľské účely. Ročné výnosy z nájomného sú 160 413 EUR (rok 2013: 117 260 EUR). Nájomné zmluvy sú uzatvorené na 10 rokov s možnosťou predĺženia. Spoločnosť prenájíma iným spoločnostiam parkovacie miesta v hodnote 51 198 EUR (rok 2013: 25 698 EUR).

L. 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 eviduje nevyčerpaný úverový rámec 15 000 000 EUR pri poskytnutom úvere inej účtovnej jednotke. Úver bol Spoločnosti splatený v priebehu roka 2013.
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri prijatom kontokorentnom úvere od banky vo výške 1 000 000 EUR a nevyčerpaný úverový rámec pri prijatej pôžičke od inej účtovnej jednotky vo výške 2 140 197 EUR.
- Spoločnosť poskytla peňažné ručenie banke vo výške 658 111 EUR a zároveň vo výške 836 340 EUR prijala ručenie od inej spoločnosti za záručné záväzky Spoločnosti ako zhotoviteľa stavby v čase plynutia záručnej doby.
- Spoločnosť poskytla peňažné ručenie za úver v prospech inej spoločnosti vo výške 24 515 644 EUR.
- Spoločnosť poskytla peňažné ručenie tretej osobe vo výške 1 493 693 EUR a zároveň v tej istej výške 1 493 693 EUR prijala ručenie od banky za zhotovenie stavby.
- Spoločnosť prijala bankové záruky od viacerých bánk na zabezpečenie splnenia povinností zhotoviteľov/dodávateľov stavby vo výške 945 814 EUR.
- Spoločnosť je ručiteľom za tretiu osobu, pričom predmetom ručiteľského zálohu je pozemok v katastrálnom území Karlova Ves. Hodnota pozemku poskytnutého ako záloh je 174 303 EUR, pričom veriteľom je banka.
- Spoločnosť dočasne previedla na banku svoje práva a dočasne postúpila svoje pohľadávky na plnenia vyplývajúce z bankových záruk vystavených inými bankami za účelom zabezpečenia pohľadávok Spoločnosti voči zhotoviteľom stavby.

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.

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

Členom štatutárnych a dozorných orgánov Spoločnosti neboli v sledovanom účtovnom období vyplatené žiadne odmeny z dôvodu výkonu ich funkcie a neboli im ani poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtávajú (v roku 2013: žiadne).

N. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť uskutočnila v priebehu účtovného obdobia nasledujúce transakcie so spriaznenými osobami:

Spriaznená osoba	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
	2014	2013
a) transakcie s materským podnikom:		
a1) prijaté ručenie	1 269 639	836 340
b) transakcie s dcérskym podnikom		
c) transakcie so sesterskými podnikmi:		
c1) refakturované náklady na ochranné známky	35 000	0
d) transakcie so spoločnými podnikmi	0	0
e) transakcie s pridruženými podnikmi	0	0

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

Po 31. decembri 2014 nenastali žiadne udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

P. 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	5 310 400	0	0	0	5 310 400
Základné imanie	5 310 400	0	0	0	5 310 400
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	143 095	0	0	0	143 095
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	143 095	0	0	0	143 095
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	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 účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-2 458 037	0	0	-4 002 913	-6 460 950
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-2 458 037	0	0	-4 002 913	-6 460 950
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 002 913	-2 281 019	0	4 002 913	-2 281 019
Spolu	-180 926	-2 281 019	0	0	-2 461 945

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	5 310 400	0	0	0	5 310 400
Základné imanie	5 310 400	0	0	0	5 310 400
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	143 095	0	0	0	143 095
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	143 095	0	0	0	143 095
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	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	-2 271 137	0	0	-186 900	-2 458 037
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-2 271 137	0	0	-186 900	-2 458 037
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-186 900	-4 002 913	0	186 900	-4 002 913
Spolu	3 821 987	-4 002 913	0	0	-180 926

Základné imanie Spoločnosti vo výške 5 310 400 EUR (31. decembra 2013: 5 310 400 EUR) tvorí 160 000 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 33,19 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera (k 31. decembru 2013: 160 000 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 33,19 EUR).

Všetky akcie boli riadne splatené.

Akcionár má právo na podiel na zisku (dividenda), ktorý valné zhromaždenie podľa výsledku hospodárenia spoločnosti určí na rozdelenie.

Každý akcionár má hlasovacie právo vyplývajúce z akcie, pričom na každých 331,90 EUR pripadá jeden hlas.

Účtovná strata za rok 2013 bola vysporiadaná takto:

Názov položky	2013
Účtovná strata	4 002 913
Vysporiadanie účtovnej straty	2014
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Uhrada straty spoločníkmi, členmi	
Prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov	4 002 913
Iné	
Spolu	4 002 913

Valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí dňa 8. septembra 2014 rozhodlo o prevedení straty za rok 2013 vo výške 4 002 913 EUR k neuhradeným stratám minulých rokov.

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2014 vo výške – 2 281 019 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2015.

R. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2014

Označenie položky	Obsah položky	2 014	2 013
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	-2 278 139	-4 002 909
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A.1.1. až A.1.13.)	315 527	-110 778
A.1.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	43 971	52 276
A.1.2.	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)	1 236	5 000
A.1.4.	Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)		-104 845
A.1.5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	19 270	39 840
A.1.6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	83 064	-116 082
A.1.8.	Úroky účtované do nákladov (+)	210 047	39 004
A.1.9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-15 172	-62 714
A.1.10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-)	-213	-16
A.1.11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)	1	91
A.1.12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-26 677	-4 999
A.1.13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)		41 667
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A.2.1. až A.2.4.)	3 372 120	193 087
A.2.1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	-83 021	-2 366 081
A.2.2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	3 455 141	2 559 168
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S + A.1. + A.2.)	1 409 508	-3 920 600
A.3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)		24 985
A.4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)	-5 259	
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A.1. až A.6.)	1 404 249	-3 895 615
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A.1. až A.9.)	1 404 249	-3 895 615

Označenie položky	Obsah položky	2 014	2 013
	Peňažné toky z investičnej činnosti		
B.1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-29 073	-7 650
B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-57 819	-81 147
B.4.	Prijmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)		
B.5.	Prijmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	3 334	433
B.10.	Prijmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám, s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)		3 487 060
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B.1. až B.19.)	-83 558	3 398 696
	Peňažné toky z finančnej činnosti		
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C.1.1. až C.1.8.)	0	0
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti (súčet C.2.1. až C.2.9.)	0	0
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C.1. až C.9.)	0	0
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)	1 320 691	-496 919
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	21 896	518 890
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	1 342 587	21 971
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	212	-75
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	1 342 799	21 896

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.