

## 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 2015 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 2015 do 31. decembra 2015.

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

Valné zhromaždenie schválilo dňa 23.februára. 2016 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

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

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2014 spolu s výročnou správou a správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2014 bola uložená do registra účtovných závierok.

## 8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie dňa 21. januára 2016 schválilo spoločnosť Mazars Slovensko s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015.

## B. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

## C. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

### a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Krátkodobé záväzky spoločnosti prevyšujú jej krátkodobé aktíva o 25 429 661 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 2015 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.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

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 zahrňuje 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 obstarávací 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 obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	<b>Predpokladaná doba používania v rokoch</b>	<b>Metóda odpisovania</b>	<b>Ročná odpisová sadzba v %</b>
Stavby	50	Rovnomerná	2,00
Samostatný hnuiteľný 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 tvoria 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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

#### **h) Závazky**

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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 vyrovať 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 hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zviera- tá	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	44 523 233	104 186				38 999	-	47 247 577
Prírastky		40 229							40 229
Úbytky							-26 999		-26 999
Presuny		12 000					-12 000		0
Stav na konci účtovného obdobia	2 581 159	44 575 462	104 186				0		47 260 807
<b>Oprávky:</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia		8 050 796	88 712						8 139 508
Prírastky		845 921	5 819						851 740
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		8 896 717	94 531						8 991 249
<b>Opravné položky:</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia		2 069 070							2 069 070
Prírastky		1 190 835							1 190 835
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		3 259 905							3 259 905
<b>Zostatková hodnota:</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 581 159	34 403 367	15 474				38 999		37 038 999
Stav na konci účtovného obdobia	2 581 159	32 418 840	9 655				0		35 009 654

## Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvie- ratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
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									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>2 581 159</b>	<b>44 523 233</b>	<b>104 186</b>				<b>38 999</b>		<b>47 247 577</b>
<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
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		<b>8 050 796</b>	<b>88 712</b>						<b>8 139 508</b>
<b>Opravné položky:</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia		4 202 732							4 202 732
Prírastky									
Úbytky		-2 133 662							-2 133 662
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		<b>2 069 070</b>							<b>2 069 070</b>
<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

K budove vytvorená opravná položka bola zvýšená o 1 190 835 EUR, čím sa jej zostatková cena znížila na predpokladanú trhovú hodnotu vo výške 32 418 840 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 do 19.11.2015. Od 20.11.2015 záložné právo bolo prevedené na nového veriteľa LSREF4 Falcon Investments S.a.r.l., so sídlom 33, Rue du Puits Romain, L-8070 Bertrange, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísane v Registri spoločností Luxemburského veľkovejvodstva pod číslom B196199. 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 (2014: 24 700 tis. EUR).

## **2. Dlhodobý nehmotný majetok**

Spoločnosť obstarala softvér vo výške 2 798 EUR. Oprávky sú 933 EUR. Zostatková cena je 1 865 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	142 302	2 153			144 455
<b>OP spolu</b>	<b>142 302</b>	<b>2 153</b>			<b>144 455</b>

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

Veková štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok k 31. decembru 2015 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	203 684	144 959	348 643
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>203 684</b>	<b>144 959</b>	<b>348 643</b>

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 obchodného styku	620 472	258 643	879 115
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>620 472</b>	<b>258 643</b>	<b>879 115</b>

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

Od roku 2006 - 19.11.2015 bolo na pohľadávky zriadené záložné právo v prospech veriteľa Hypothekenbank Frankfurt AG, Nemecko. Od 20.11.2015 je zriadené záložné právo v prospech veriteľa LSREF4 Falcon Investments S.a.r.l., 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	132	265
Bežné bankové účty	1 423 398	763 458
<b>Spolu</b>	<b>1 423 530</b>	<b>763 723</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>0</b>	<b>129 217</b>
Manažérske poplatky /intercompany/	0	129 217
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>144 742</b>	<b>14 376</b>
Webhosting	0	6
Nákup novín	0	164
Manažérske poplatky /intercompany/	130 536	0
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>24 752</b>	<b>39 962</b>
Príjmy z prefakturácií	7 330	8 395
Príjmy za služby	17 422	31 567
<b>Spolu</b>	<b>169 494</b>	<b>183 555</b>

## E. PASÍVA

### 1. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného ob- dobia f
	Stav na začiatku účtovného obdo- bia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>14 958</b>	<b>17 921</b>	<b>14 838</b>	<b>120</b>	<b>17 921</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>					
Nevyčerpané dovolenky	372	433	372		433
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>					
Manažérske služby	6 493	7 812	6 493		7 812
Audit	5 530	7 176	5 410	120	7 176
Príprava závierky a DPPO	2 425		2 425		0
Ocenenie nehnuteľnosti	0	2 500	0		2 500
Ostatné služby	138		138		0
<b>Rezervy spolu</b>	<b>14 958</b>	<b>17 921</b>	<b>14 838</b>	<b>120</b>	<b>17 921</b>

Názov položky a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného ob- dobia f
	Stav na začiatku účtovného obdo- bia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
<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>					
Audit	12 089	8 465	12 089		8 465
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>

Rezervy budú použité v roku 2016.

## 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	50 448	53 534
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	2 802 754	2 107 020
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>2 853 202</b>	<b>2 160 554</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	54 098	71 929
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	4 618 514	5 014 959
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>4 672 612</b>	<b>5 086 888</b>

Závazky nie sú kryté záložným právom.

## 3. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	18 241 507	19 884 743
– odpočítateľné	-3 504 958	-2 198 665
– zdaniteľné	21 746 465	22 083 408
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	2 750 105	2 909 186
– odpočítateľné	0	0
– zdaniteľné	2 750 105	2 909 186
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
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>4 618 155</b>	<b>5 014 664</b>
<b>Zmena odloženého daňového záväzku</b>	<b>-396 509</b>	<b>5 014 664</b>
Zaúčtovaná ako náklad	-396 509	465 532
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	4 549 132

Suma odloženého daňového záväzku vo výške 4 549 132 EUR, ktorá bola zaúčtovaná do vlastného imania v roku 2014 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>295</b>	<b>232</b>
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	64	63
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
<b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>	<b>64</b>	<b>63</b>
<b>Čerpanie sociálneho fondu</b>		
<b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>	<b>359</b>	<b>295</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	31.12.2015	0	24 645 105
<b>Krátkodobé bankové úvery, z toho:</b>					
Investičný úver	EUR	3,00	30.9.2016	23 771 050	500 000
<b>Spolu</b>				<b>23 771 050</b>	<b>25 145 105</b>

Investičný úver bol poskytnutý na základe úverovej zmluvy so spoločnosťou Hypothekbank 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 stanoveného pomeru prevádzkového zisku ku dlhovej službe a nepovoľujú dosiahnutie záporného vlastného imania.

Od 20.11.2015 zmenil sa bankový veriteľ na LSREF4 Falcon Investments S.a.r.l., so sídlom 33, Rue du Puits Romain, L-8070 Bertrange, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísane v Registri spoločností Luxemburského veľkovevodstva pod číslom B196199

## 6. Skupinové pôžičky

Prehľad skupinových (intercompany) pôžičiek, za obdobie končiacie sa 31. decembra 2015, je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p.a.	v %	Dátum čerpania	Dátum splatnosti	Suma istiny v EUR k 31.12.2015	Suma istiny v EUR k 31.12.2014
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	31.12.2015	160 000	160 000
Skupinová pôžička 2	EUR	Euribor + 2%		25.9.2013	31.12.2015	1 600 000	1 600 000
Skupinová pôžička 3	EUR	Euribor + 4,5%		30.10.2015	31.12.2015	500 000	-
						<b>2 260 000</b>	<b>1 760 000</b>

Spoločnosť čerpala počas účtovného obdobia 2015 skupinové pôžičky v celkovej výške 2 260 000 EUR (k 31. decembru 2014: 1 760 000 EUR). Spoločnosť účtovala o nákladových úrokoch k 31. decembru 2015 vo výške 49 675 EUR (k 31. decembru 2014: 48 538 EUR). Úrokové náklady neboli k súvahovému dňu uhradené. Skupinové pôžičky sú splatné 31. decembra 2015.

## 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>581 700</b>	<b>762 419</b>
Výnosy z prenájmu	460 601	603 581
Výnosy zo služieb súvisiacich s nájmom	121 099	158 838
<b>Spolu</b>	<b>581 700</b>	<b>762 419</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	2 388 450	2 248 399
Ostatné	0	0
<b>Spolu</b>	<b>2 388 450</b>	<b>2 248 399</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>765 746</b>	<b>775 579</b>
Zmluvné pokuty, penále		
Refakturácia prevádzkových nákladov	765 746	774 762
Ostatné – odpis záväzkov 4 roky a viac po splatnosti	0	816
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>148</b>	<b>90</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>	148	90
Výnosové úroky	148	90

## 3. Čistý obrat

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky audítorm (§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	2 388 450	2 248 399
Tržby z refakturácie	765 746	775 579
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>3 154 196</b>	<b>3 023 978</b>

## G. NÁKLADY

### 1. Náklady na poskytnuté služby

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	<b>Bežné účtovné obdobie</b>	<b>Predchádza- júce daňové obdobie</b>
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>306 673</b>	<b>252 432</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>15 947</i>	<i>10 950</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	15 947	10 950
súvisiace audítorské služby		
<b>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>290 726</b>	<b>241 482</b>
Opravy a udržiavanie	0	99
Sprostredkovanie	8 942	22 441
Ostatné služby nesúvisiace s nehnuteľnosťou	372	197
Manažérske služby	208 934	162 183
Spracovanie účtovníctva, daňové poradenstvo	28 277	28 114
Nájomné	3 548	3 548
Právne a korporátne služby	36 276	22 105
Ocenenie nehnuteľnosti	2 500	0
Ostatné	1 878	2 759
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>2 840 676</b>	<b>-360 428</b>
Spotreba materiálu	2 301	651
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	2 153	142 248
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	2 043 275	-1 284 340
Spotreba plynu	120 297	113 745
Spotreba elektriny	230 257	262 693
Spotreba vody	16 940	13 730
Spotreba ostatného materiálu	10 035	3 364
Strážna služba	71 486	71 486
Technická údržba a údržba zelene	102 054	99 399
Opravy, upratovanie, hyg. potreby	113 655	84 570
Revízie, kontroly	46 981	49 525
Vecné bremeno	14 206	14 206
Daň z nehnuteľnosti	19 873	19 873
Recepčné služby	18 758	18 205
Komunálny odpad	13 735	13 335
Servisné prehliadky, požiarna ochrana, BOZP	1 380	1 880
Poistenie budovy	8 445	8 481
Tel. poplatky	2 210	4 078
Ostatné	2 635	2 443
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>809 930</b>	<b>882 820</b>
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<b>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</b>	<b>809 930</b>	<b>882 820</b>
Nákladové úroky	807 689	880 673
Ostatné náklady na finančnú činnosť	2 241	2 147

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm	12 814	10 950
<b>Spolu</b>	<b>12 814</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	0
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	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:	-819 929	x	22	2 232 194	x	22
teoretická daň		-180 384			491 083	
Daňovo neuznané náklady	2 363 732	520 021	0	0	0	0
Výnosy nepodliehajúce dani	-543 636	-119 600	0	-6 273	-1 380	0
Umorenie daňovej straty	0	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>1 000 168</b>	<b>220 037</b>	<b>22</b>	<b>2 225 921</b>	<b>489 703</b>	<b>22</b>
Splatná daň z príjmov	x	220 037	1	x	24 171	1
Odložená daň z príjmov	x	-396 509	21	x	465 532	21
<b>Celková daň z príjmov</b>	<b>x</b>	<b>-176 473</b>	<b>22</b>	<b>x</b>	<b>489 703</b>	<b>22</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 2015 nenastali také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností a vyžadovali by si zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke na rok 2015.

## 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	269 728			87 124	356 852
Nerozdelený zisk minulých rokov	0				0
Neuhradená strata minulých rokov	-14 528 503			1 655 367	-12 873 137
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	742 491	-643 484		-1 742 491	-643 484
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>5 555 731</b>	<b>-643 484</b>		<b>0</b>	<b>4 912 246</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	0				0
Zákonný rezervný fond	221 314			48 413	269 728
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 634 863		3 554 719	919 856	0
Neuhradená 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>

Účtovný zisk za rok 2014 vo výške 1 742 491 EUR bol rozdelený na základe rozhodnutia jediného spoločníka nasledovne:

Názov položky	
Účtovný zisk	1 742 491
<hr/>	
<b>Rozdelenie účtovného zisku</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>
Prídelenie do zákonného rezervného fondu	87 124
Úhrada strát minulých období	1 655 367
<b>Spolu</b>	<b>1 742 491</b>

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2015 vo výške –643 484 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na nerozdelenú stratu minulých rokov 643 484 EUR.

#### 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.