

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2015****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Základné údaje o spoločnosti**

|                       |                                                                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodné meno a sídlo | Falcon Real Estate Investments Slovakia s. r. o.<br>Laurinská 18, 811 01 Bratislava                                             |
| Hospodárska činnosť   | – prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov<br>– obstarávateľská činnosť spojená so správou a údržbou nehnuteľností |

**2. Zamestnanci**

| Názov položky                            | 2015 | 2014 |
|------------------------------------------|------|------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov | 1    | 1    |

**3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Falcon Real Estate Investments Slovakia s. r. o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2015 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

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

**4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2014**

Účtovnú závierku spoločnosti Falcon Real Estate Investments Slovakia s. r. o., za rok 2014 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 28. septembra 2015.

**5. Konsolidovaná účtovná závierka**

Účtovná jednotka nie je materskou účtovnou jednotkou. Finančné výkazy k 31. decembru 2015 neboli zahrnuté do konsolidovaného celku.

**II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

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

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovná závierka za rok 2015 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti. Spoločnosť dosiahla v bežnom účtovnom období čistú stratu vo výške 11 tis. EUR. Krátkodobé záväzky spoločnosti prevyšujú krátkodobé aktíva o 13 999 tis. EUR.  
  
Činnosť spoločnosti závisí od úspešnej realizácie plánov využitia majetku, od pokračujúcej podpory jej materskej spoločnosti a ostatných veriteľov. Manažment spoločnosti očakáva, že materská spoločnosť bude podporovať činnosť spoločnosti najmenej počas nasledujúcich 12 mesiacov s cieľom zabezpečiť nepretržité trvanie jej činnosti.
- Účtovníctvo sa 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.
- Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2015****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
8. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

**9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie**

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Pohľadávky:
  - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
  - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

- c) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám). Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch.
  - d) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
  - e) Záväzky:
    - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
    - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
  - f) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
  - g) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
    - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
    - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- h) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
  - i) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 22 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2015****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

- j) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 22 %. Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

**10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie**

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na nevyfakturované dodávky/služby. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
  - k nehnuteľnosti, ako sa uvádza nižšie
  - k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní 100 % a na základe individuálneho posúdenia vymožiteľnosti pohľadávok.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

| <b>Druh majetku</b>         | <b>Životnosť</b> | <b>Ročná sadzba odpisov</b> |
|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Budovy a stavby             | 50               | 2 %                         |
| Samostatný hnutelný majetok | 6                | 16 %                        |

Pozemky sa neodpisujú.

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

Vedenie spoločnosti posúdilo znehodnotenie nehnuteľnosti ku koncu účtovného obdobia použitím výnosovej metódy na základe znaleckého posudku naposledy k 31. decembru 2014. Reálna hodnota nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku k 31. decembru 2014 je 19 460 tis. EUR. Reálna hodnota majetku je vyššia ako jej ocenenie v účtovníctve. Vzhľadom na významné predpoklady použité pre ocenenie majetku (miera kapitalizácie, zazmluvnený prenájom, úspešnosť prenájomu), spoločnosť nevykonala žiadne úpravy ocenenia a opravných položiek k dlhodobému hmotnému majetku k 31. decembru 2014. Skutočné výsledky sa môžu od predpokladaných líšiť a tieto rozdiely môžu byť významné. Spoločnosť posúdila tento znalecký posudok za aplikovateľný aj pre obdobie končiac sa k 31. decembru 2015.

Súčasťou posúdenia znehodnotenia nehnuteľnosti je porovnanie k relevantným predajným transakciám v regióne.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2015****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****11. Záložné právo:**

Na obchodný podiel spoločníka ("záložca") je zriadené záložné právo v prospech spoločnosti LSREF4 Falcon Investments S.á.r.l., so sídlom 33, rue du Puits Romain, L-8070 Bertrange, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísanej v Registri spoločnosti Luxemburského veľkovevodstva pod číslom B 196199 ("záložný veriteľ"), a to za účelom zabezpečenia akýchkoľvek peňažných pohľadávok záložného veriteľa ako veriteľa voči záložcovi ako dlžníkovi spolu s príslušenstvom alebo akejkoľvek ich časti. Hodnota zabezpečenej pohľadávky vyššie uvedeným záložným právom je 34 950 000 EUR.

**12. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

**13. Oprava významných chýb minulých období**

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V účtovnom období 2015 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2015****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Závazky****1.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti**

| <b>Položka</b>                                                 | <b>31. 12. 2015</b> | <b>31. 12. 2014</b> |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Dlhodobé záväzky:</b>                                       |                     |                     |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | 280                 | 251                 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov          | -                   | -                   |
| <b>Spolu dlhodobé záväzky</b>                                  | <b>280</b>          | <b>251</b>          |

**1.2. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia**

Spoločnosť nemá k 31. decembru 2015 záväzky zabezpečené záložným právom ani bankovým úverom.

**IV. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA****1. Podmienené záväzky**

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2015 daňové priznania spoločnosti za roky 2011 až 2015 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

**V. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Manažment spoločnosti nepodpísal dodatok k zmluve s bankou Hypothekenbank Frankfurt AG za účelom predĺženia doby splatnosti úveru. Úver bol splatný dňa 30. decembra 2015. V Januári 2016 sa bol úver postúpený tretej strane. V súčasnosti spoločnosť pokračuje v rokovaní za účelom predĺženia doby splatnosti úveru, prípadne potenciálneho refinancovania tohto úveru bankovým úverom.

Po 31. decembri 2015 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.