

Poznámky Úč POD 3 - 01

POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31.12. 2015

v ☐ - eurocentoch ☒ - celých eurách *)

Za obdobie od mesiac rok do mesiac rok
01 2015 do 12 2015

Bezprostredne predchádz. obdobie od 01 2014 do 12 2014

Dátum vzniku účtovnej jednotky

17 10 2008

Účtovná závierka

*)
☒ - riadna
☐ - mimoriadna
☐ - priebežná

Účtovná závierka

*)
☒ - zostavená
☐ - schválená

Typ účtovnej jednotky

☐ - malá

☒ - veľká

IČO

36860492

DIČ

2022697622

Kód SK NACE

68 20 0

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

CARLTON PROPERTY s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Hviezdoslavovo nám.

Číslo

3

PSČ

81102

Názov obce

BRATISLAVA

Číslo telefónu

0 /

Číslo faxu

0 /

E-mailová adresa

Zostavené dňa: 30.03.2016	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:
Schválené dňa: 15.06.2016			

*) Vyznačuje sa ☒

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2
DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

Poznámka:

Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak). Čísla uvedené za položkou v zátvorkách alebo v stĺpcoch sú odvolávky na riadok alebo stĺpec príslušného výkazu (súvaha alebo výkaz ziskov a strát).

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	Carlton Property, s.r.o. Hviezdoslavovo nám. 3, 811 02 Bratislava
Dátum založenia	8. októbra 2008
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	17. októbra 2008
Hospodárska činnosť	- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, - pohostinská činnosť v zariadeniach skupiny II. a vyššie, - ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach v chatovej osade triedy +++, v kempingoch triedy +++, a vo vyšších triedach, - kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti, - kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti, - sprostredkovateľská činnosť, - sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností, - marketingová činnosť, - zmenárne, - masérské služby, - prevádzkovanie solária, - prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu, - prevádzkovanie parkovísk a garáží

K 1. januáru 2009 došlo k zlúčeniu spoločností Bratcarl1, s.r.o., Midgard s.r.o., M-Four, s.r.o. a Dobrý sused s.r.o so Spoločnosťou a táto bola následne premenovaná na spoločnosť Carlton Propety, s.r.o. (Obchodný Register Bratislava I v Bratislave, Oddiel s.r.o. , 54960/B). Dňa 7.4.2011 sa stala majiteľom 100% podielu spoločnosť SK Invest, LLC.

2. Zamestnanci

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	78	76
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	87	76
počet vedúcich zamestnancov	12	12

3. Údaje o neobmedzenom ručení

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

4. Právny dôvod zostavenia 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, za účtovné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015.

Táto účtovná závierka je zostavená s cieľom dodržiavať zákonné požiadavky. Spoločnosť má zo zákona povinnosť zabezpečiť nezávislý audit tejto účtovnej závierky. Rozsah takého auditu sa obmedzuje na audit účtovnej závierky na všeobecné účely, aby sa splnili zákonné požiadavky v súvislosti s auditom štatutárnej účtovnej závierky. Rozsah auditu zahŕňa štatutárnu účtovnú závierku ako celok a neposkytuje uistenie o jednotlivých položkách na riadkoch účtovnej závierky, účtoch ani transakciách. Auditovaná účtovná závierka nie je určená na použitie žiadnou stranou na účely rozhodovania týkajúceho sa vlastníctva, financovania alebo iných špecifických transakciách v súvislosti so spoločnosťou. Preto by sa používatelia auditovanej štatutárnej účtovnej závierky nemali spoliehať výlučne na túto účtovnú závierku, ale pred prijatím rozhodnutia by mali vykonať iné postupy.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2014

Účtovnú závierku spoločnosti Carlton Property, s.r.o. za rok 2014 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 23.06.2015.

6. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán a	Funkcia b	Meno c
Štatutárny orgán	konateľ	Éric Assimakopoulos – od 23. septembra 2009 (od 19. januára 2011 je jediným konateľom)

Štatutárnym orgánom spoločnosti je jej konateľ. Konateľ koná a podpisuje v mene spoločnosti samostatne (od 20.1.2011). Od 19. januára 2011 boli funkcie členov dozornej rady skončené.

7. Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní

Spoločník, akcionár a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
SK Invest, LLC	5.000	100%	100%	100%
Spolu	5.000	100%	100%	100%

8. Konsolidovaná účtovná závierka

Od 7. apríla 2011 sa jediným spoločníkom spoločnosti stal SK Invest LLC, South Pine Island Road, Plantation 1200 Florida 333 24, Spojené štáty americké. Účtovná závierka spoločnosti sa nezahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky užšieho ani širšieho konsolidačného poľa žiadnej inej spoločnosti.

E. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. 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.
2. Účtovná závierka spoločnosti bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti najmä s ohľadom na nasledujúce skutočnosti:
 - (i) Napriek skutočnosti, že spoločnosť vykázala k 31. decembru 2015 záporné vlastné imanie vo výške 40 400 596 EUR, najmä vzhľadom na (i) minulé precenenia dlhodobého majetku spoločnosti znižujúce jeho hodnotu (viď kapitolu A.10 *Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie*) vzhľadom na významnú zmenu na trhu a to tak z titulu svetovej hospodárskej krízy ako aj významnému nárastu konkurencie na bratislavskom trhu hotelových služieb a komerčných nehnuteľností, v ktorých spoločnosť podniká, oproti obdobiu, v ktorom spoločnosť zafinancovala svoje aktivity prostredníctvom úveru od UniCredit Bank Slovakia a.s. (následne postúpeného na UniCredit Bank Austria AG) – viď kapitolu I.4 *Bankové úvery (r. 121+ r. 139 súvahy)*), ako aj (ii) minulé straty významnou mierou ovplyvnené nákladmi na zabezpečovacie nástroje na úrokovú sadzbu (hedging), sa spoločnosti podarilo zastabilizovať vzťah so svojim najväčším veriteľom UniCredit Bank Slovakia a.s. a to podpisom Zmluvy o termínových úveroch týkajúcu sa reštrukturalizácie predošlých úverov s UniCredit Bank Slovakia, a.s. zo dňa 23.2.2012 (ktorú dňa 28. Septembra 2012 nahradila UniCredit Bank Austria AG), ktorá zmluva vytýčila päťročný plán reštrukturalizácie úverového vzťahu s cieľom stabilizácie hospodárenia spoločnosti a posilnenia jej trhovej hodnoty;
 - (ii) Spoločnosť je platobne schopná a riadne si plní svoje záväzky voči všetkým svojim veriteľom vrátane svojho najväčšieho veriteľa spoločnosti UniCredit Bank Austria AG, s výnimkou záväzkov, ktorých opodstatnenosť spoločnosť rozporuje (viď kapitolu I.3.1 *Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny*);
 - (iii) Spoločnosť generuje kladný prevádzkový hospodársky výsledok pred odpismi a zdanením, ako aj peňažné toky z prevádzkových činností (viď kapitolu R *PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV*), ktoré v súlade s reštrukturalizačným plánom odsúhlaseným financujúcou bankou postačujú na krytie nielen jej dlhovej služby, ale aj zabezpečenie nevyhnutných investícií do dlhodobého majetku spoločnosti, pričom vedenie spoločnosti na základe svojho dlhodobého plánu očakáva, že tento trend bude pokračovať minimálne do obdobia splatnosti úveru voči UniCredit Bank Austria AG;
 - (iv) Na základe rokovaní s UniCredit Bank Austria AG a výslednej reštrukturalizačnej stratégie, spoločnosť očakáva, že v čase splatnosti úveru UniCredit Bank Austria AG dôjde alternatívne ku kapitálovému vstupu vlastného imania, resp. predĺženiu obdobia reštrukturalizácie dlhu na potrebné obdobie, kým nedôjde k stabilizácii trhových podmienok a súvisiacej obnove hodnoty majetku spoločnosti.
 - (v) Úverová zmluva je platná do dňa 31.12.2016, ktorý je zároveň aj dňom splatnosti úveru.
3. 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.
4. 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.
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 dlhobodej 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 (t. j. historických 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). Súčasťou obstarávacej ceny s účinnosťou od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.
- b) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi alebo reprodukčnou obstarávacou cenou, ak sú vlastné náklady vyššie ako reprodukčná obstarávacia cena tohto majetku. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť. Reprodukčná obstarávacia cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- c) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- d) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reprodukčnou obstarávacou cenou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- e) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- f) Zásoby obstarané kúpou:
 - Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Do vedľajších nákladov vstupuje clo, prepravné a provízie. Vedľajšie náklady sa rozvrhujú ako odchýlka podľa podielu súčtu stavu a prírastku odchýlky na súčte stavu a prírastku zásob.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Do vedľajších nákladov patrí prepravné, clo a provízie.Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.
- g) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri 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.

Ocenenie pohľadávok sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

- h) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

- i) Závázky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- j) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- k) 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.
- l) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- m) Deriváty – nakúpené deriváty sa oceňujú obstarávacou cenou.
- n) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 22 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- o) 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 odpisť do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 22 %.
- p) Dotácie poskytnuté na obstaranie dlhodobého majetku sa účtujú ako výnosy budúcich období a rozpúšťajú sa do výnosov v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z dlhodobého hmotného majetku, na obstaranie ktorého bola dotácia poskytnutá, od doby zaradenia tohto majetku do užívania. Uvedením do užívania sa rozumie aj vydanie povolenia na predčasné užívanie stavby alebo rozhodnutia o dočasnom užívaní stavby na skúšobnú prevádzku.

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. 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.
 - 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 zaradenia do používania.

Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje najmenej do 13 mesiacov po uvedení do používania.

Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje najmenej 13 mesiacov po uvedení do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok v divízii hotel, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, je odpísaný jednorazovo do nákladov.

Dlhodobý hmotný majetok s obstarávacou cenou nižšou než 996 EUR odpisovaný pred rokom 2004 sa jednorazovo odpísal v jeho zostatkovej cene do nákladov. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh majetku a	Životnosť B	Ročná sadzba odpisov c
Softvér	4 až 10 rokov	10 až 25 %
Oceniteľné práva (licencia)	9 rokov	11 %
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	13 m až 10 rokov	10 až 92,3 %
Stavby	20 až 40 rokov	2,5 až 5 %
Úpravy kancelárií	3 až 15 rokov	6,6 až 33,3 %
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 12 rokov	3 až 25 %
Dopravné prostriedky	3 roky	33,3 %
Drobný dlhodobý hmotný majetok	13 m až 12 rokov	8,3 až 92,3 %

Spoločnosť zaúčtovala k 31.12.2010 opravné položky k dlhodobému majetku na základe porovnania s odhadovanými reálnymi hodnotami dlhodobého majetku, v roku 2011, 2012 ani v roku 2013, 2014 a 2015 nedošlo k prehodnoteniu reálnej hodnoty dlhodobého majetku a tým ani k zmene súvisiacej opravnej položky. V roku 2010 sa reálna hodnota dlhodobého hmotného majetku a investícií do nehnuteľností určila na základe očakávaných príjmov spoločnosti z budúceho používania tohto majetku. Hlavné predpoklady použité pri precenení majetku boli:

Diskontná sadzba 8,50 %

Priemerná obsadenosť hotela na úrovni 51,3 %

Priemerné výnosy na jednu izbu na úrovni 101 EUR

Následne spoločnosť zaúčtovala opravné položky vzhľadom na znehodnotenie majetku v celkovej sume 24 810 873 EUR, ktorá sa v rokoch 2011, 2012, 2013, 2014 a 2015 nemenila.

Existujú neistoty týkajúce sa budúcich ekonomických podmienok, obsadenosti hotela, trhových úrokových sadzieb a podnikateľského prostredia v odvetví, ktoré môžu v budúcnosti vyústiť do ďalšieho znehodnotenia majetku. Zároveň výsledné vykázané hodnoty majetku, ktoré boli upravené na odhadované reálne hodnoty nepredstavujú nevyhnutne hodnoty, za ktoré by mohol byť alebo by bol tento majetok predaný.

- b) Pri cenných papieroch držaných do splatnosti sa ich ocenenie odo dňa vyrovnania nákupu do dňa splatnosti postupne zvyšuje o úrokové výnosy (amortizované náklady).
- c) Cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere sa oceňujú trhovou cenou.

11. 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 určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO	3	6	8	6	0	4	9	2		
DIČ	2	0	2	2	6	9	7	6	2	2

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Všetky účtovné zásady a metódy boli v porovnaní s bezprostredne predchádzajúcim účtovným obdobím uplatňované konzistentne.

F. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (r. 003 a 011 súvahy)**

Spoločnosť účtovala významné opravné položky k majetku za rok končiaci sa 31. decembra 2010 na základe detailnej analýzy znehodnotenia, ktorou sa stanovili odhadované reálne hodnoty majetku za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej tento majetok používať. Vzhľadom na pokles obsadenosti hotela, pokles výnosu na jednu izbu a vplyv diskontnej sadzby (pozn. II.10. (a) na str. 7) odhadované reálne ceny majetku boli významne nižšie ako zostatkové ceny majetku.

1.1. Pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Zrlad'ovacie náklady	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	377.873	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.646.889
Prírastky	0	23.643	0	0	0	0	0	23.643
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	401.516	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.670.533
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	271.448	5.366	22.230.891	9.389	0	0	22.517.094
Prírastky	0	15.761	895	0	2.944	0	0	19.600
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	287.209	6.261	22.230.891	12.333	0	0	22.536.694
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	106.425	2.758	0	20.611	0	0	129.794
Stav na konci účtovného obdobia	0	114.307	1.864	0	17.667	0	0	133.839

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Zriaďovacie náklady	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	377.873	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.646.889
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	377.873	8.125	22.230.891	30.000	0	0	22.646.889
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	256.278	4.472	22.230.891	6.444	0	0	22.498.085
Prírastky	0	15.170	894	0	2.945	0	0	19.009
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	271.448	5.366	22.230.891	9.389	0	0	22.517.094
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	121.595	3.653	0	23.556	0	0	148.804
Stav na konci účtovného obdobia	0	106.425	2.758	0	20.611	0	0	129.794

Spoločnosť v roku 2012 účtovne spätne zaradila do užívania dlhodobý nehmotný majetok obstaraný počas rokov 2009, 2010 a 2011. Najväčší podiel na tomto zaradení má majetok Software SAP v obstarávacej hodnote 162 264 EUR, obstaraný v roku 2010.

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	133.839
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

IČO	3	6	8	6	0	4	9	2
DIČ	2	0	2	2	6	9	7	6
							2	2

1.2. Pohyby na účtoch dlhodobého hmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie									Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM		
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	
Prvotné ocenenie										
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.145.441	108.877.060	6.940.425	0	0	97.462	4.747.393	10.000	143.817.781	
Prírastky	0	951.610	358.633	0	0	7.000	227.074	39.687	1.584.004	
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	-10.000	-10.000	
Presuny	0	61.359	31.108	0	0	0	-92.467	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	23.145.441	109.890.029	7.330.166	0	0	104.462	4.882.000	39.687	145.391.785	
Opravy										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	33.692.044	6.203.196	0	0	68.881	0	0	39.964.121	
Prírastky	0	4.469.764	134.884	0	0	0	0	0	4.604.648	
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	38.161.808	6.338.080	0	0	68.881	0	0	44.568.769	
Opravné položky										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	25.273.297	3.152	0	0	0	0	0	25.276.449	
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Úbytky	0	52.866	266	0	0	0	0	0	53.132	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Stav na konci účtovného obdobia	0	25.220.431	2.886	0	0	0	0	0	25.223.317	
Zostatková hodnota										
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.145.441	49.911.719	734.077	0	0	28.581	4.747.393	10.000	78.577.211	
Stav na konci účtovného obdobia	23.145.441	46.507.791	989.199	0	0	35.581	4.882.000	39.688	75.599.700	

IČO	3	6	8	6	0	4	9	2		
DIČ	2	0	2	2	6	9	7	6	2	2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie									
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
		Pozemky	Stavby	Samostatné hnuťné veci a súbory hnuťných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Zakladné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie										
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.145.441	108.605.527	6.777.481	0	0	0	97.462	4.571.865	7.018	143.204.794
Prírastky	0	271.532	162.944	0	0	0	0	188.637	10.000	633.113
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	13.109	7.018	20.127
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	23.145.441	108.877.060	6.940.425	0	0	0	97.462	4.747.393	10.000	143.817.781
Opravy										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	29.246.254	6.040.714	0	0	0	62.847	0	0	35.349.815
Prírastky	0	4.445.790	162.482	0	0	0	6.034	0	0	4.614.306
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	33.692.044	6.203.196	0	0	0	68.881	0	0	39.964.121
Opravné položky										
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	25.326.163	3.422	0	0	0	0	0	0	25.329.585
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	52.866	270	0	0	0	0	0	0	53.136
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	25.273.297	3.152	0	0	0	0	0	0	25.276.449
Zostatková hodnota										
Stav na začiatku účtovného obdobia	23.145.441	54.033.110	733.345	0	0	0	34.615	4.571.865	7.018	82.525.394
Stav na konci účtovného obdobia	23.145.441	49.911.719	734.077	0	0	0	28.581	4.747.393	10.000	78.577.211

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2
DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

Spoločnosť v roku 2013 vyradila z dôvodu predaja spoločnosti ZOPOS a.s., Na Štyridsiatku 7, 811 06 Bratislava, IČO 31401864, na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov zo dňa 30.01.2013, nebytový priestor na Pavlínyho ulici, byt č. 1 na Pavlínyho ulici 1/B a byt č.6 na Pavlínyho uplici 1/B spolu s prislúchajúcim spoluvlastníckym poddielom na pozemkoch, vedené na liste vlastníctva číslo 5573. Pri predaji majetku bol uplatnený §69 ods.17 písm. c. Zákona č. 222/2004 o DPH v znení neskorších predpisom, kde platiteľov dane z dodanie nehnuteľnosti je kupujúci v celkovej účtovnej zostatkovej cene 1.346.372 EUR

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	75.599.700
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	.

1.3. Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Predmet poistenia a	Druh poistenia B	Výška poistenia (poistná hodnota / poistná suma v Eur)		Názov a sídlo poisťovne e
		2015 c	2014 d	
Nehnuteľný majetok, tvoriaci budovy, haly, stavby, vrátane ich stavebných súčastí (súbor) na štandardný súbor rizík / riziká terorizmu / stavebno-montážne riziká	poistenie majetku	nová hodnota / 80.700.00 / 86.400.000 /	nová hodnota / 80.700.00 / 86.400.000 /	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Hnuteľný majetok, zariadenia, DHIM	poistenie majetku + krádež, vlámaním, lúpež, vandalizmus	nová hodnota / 9.800.000 + 100.000	nová hodnota / 9.800.000 + 100.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Veci umeleckej, zberateľskej, historickej hodnoty, starožitnosti	poistenie majetku	nová hodnota / 60.000	nová hodnota / 60.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Náklady na vypratanie miesta poistenia po poistnej udalosti	poistenie majetku	6.800.000	6.800.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Poistenie pre prípad prerušenia prevádzky, lom strojov	poistenie pre prípad prerušenia prevádzky, lom strojov	13.500.000/ 1.700.000	13.500.000/ 1.700.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Zodpovednosť za škodu všeobecná/stavebno-montážne riziká	Zodpovednosť za škodu	3.000.000 (1 poistná udalosť) 6.000.000 (všetky poistné udalosti) 2.000.000	3.000.000 (1 poistná udalosť) 6.000.000 (všetky poistné udalosti) 2.000.000	Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.

1.4. Záložné právo a obmedzenie disponovania s dlhodobým nehmotným a hmotným majetkom

Dňa 2. apríla 2008, v súvislosti s podpisom zmluvy o bankovom úvere, bol dlhodobý hmotný a dlhodobý nehmotný majetok založený v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s. so sídlom na Šancovej 1/A v Bratislave, na dobu počas splácania bankových úverov a úrokov až do doby splatenia predpokladanej v roku 2013.

Dňa 23. februára 2012, v súvislosti s podpisom reštrukturalizačnej zmluvy o bankovom úvere, nedošlo k zmene vo výške a štruktúre založeného majetku v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s. so sídlom na Šancovej 1/A v Bratislave, na dobu počas splácania bankových úverov a úrokov až do doby splatenia predpokladanej v roku 2016, bol však rozšírený spôsob založenia o založenie novými záložnými zmluvami na hnutelný a nehnuteľný majetok, ako aj záložnou zmluvou na podnik.

Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatíu záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

2. **Dlhodobý finančný majetok (r. 021 súvahy)**

2.1. Pohyby na účtoch dlhodobého finančného majetku

Spoločnosť v roku 2015 neúčtovala o dlhodobom finančnom majetku.

3. Zásoby (r. 034 súvahy)

Spoločnosť netvorila opravnú položku k tovaru v bežnom účtovnom. Celková výška opravnej položky je 48 597 EUR.

Poistenie zásob je zahrnuté v poistení majetku pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou. Zásoby sú poistené do výšky 200 000 EUR.

Na zásoby bolo v prospech UniCredit Bank Slovakia, a.s. zriadené záložné právo. V súvislosti s podpisom reštrukturalizačnej zmluvy o bankovom úvere zo dňa 23. februára 2012, bol rozšírený spôsob založenia o založenie novými záložnými zmluvami na hnuťelný majetok, ako aj záložnou zmluvou na podnik. Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatíu záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				
	Stav 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
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	48.597	0	0	0	48.597
Nehnuteľnosť na predaj	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Zásoby spolu	48.597	0	0	0	48.597

Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	48.597

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2
DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

4. Pohľadávky (r. 041 a 053 súvahy)

4.1. Členenie pohľadávok celkom.:

Názov položky A	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky vo DÚJ a MÚJ	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky - odložená daň	639.975	0	639.975
Dlhodobé pohľadávky spolu	639.975	0	639.975
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	255.752	431.843	687.595
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	1.733	46.624	48.357
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	3.684	0	3.684
Krátkodobé pohľadávky spolu	261.169	478.470	739.636

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti A	Bežné účtovné obdobie B	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie C
Pohľadávky po lehote splatnosti	478.470	2.038.872
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	261.169	173.988
Krátkodobé pohľadávky spolu	739.636	2.112.860
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	639.975	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	639.975	0

Opravné položky k pohľadávkam

Položky súvahy, ku ktorým sú tvorené opravné položky:

C A	Bežné účtovné obdobie					
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba OP c	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti d	Preúčtovanie	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva e	Stav OP na konci účtovného obdobia f
Pohľadávky z obchodného styku	168.886	29.185	11.136	0	21.976	164.959
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0		0	0
Ostatné pohľadávky v rámci kons. Celku	0	0	0		0	0
Iné pohľadávky	1.409.897	0	3.300	0	1.405.509	1.088
Pohľadávky spolu	1.578.783	29.185	14.436	0	1.427.485	166.047

Spoločnosť nevytvára opravné položky na pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám.

Dňa 28.5.2014 došlo k postúpeniu pohľadávky voči spoločnosti Jotunheim vo výške 452 605,86 EUR na spoločnosť SK INVEST LLC a zároveň v ten istý deň prišlo na základe zmluvy o započítaní zo dňa 28.5.2014 o poníženie záväzku spoločnosti Carlton Property s.r.o. voči SK INVEST LLC za poskytnutý úver o sumu 452.605,86 EUR.

4.2. Zabezpečenie pohľadávok

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	X	x
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	739.636	573.589
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	X	x

Na pohľadávky z nájmu, ostatnej prevádzky a pohľadávky z poisťných plnení bolo v prospech UniCredit Bank Slovakia, a.s. zriadené záložné právo. V súvislosti s podpisom reštrukturalizačnej zmluvy o bankovom úvere zo dňa 23. februára 2012, bol rozšírený spôsob založenia o založenie novými záložnými zmluvami na pohľadávky, ako aj záložnou zmluvou na podnik. Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatíu záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

5. Finančné účty (r. 071 súvahy)

5.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách. Všetky účty v bankách - bankové účty v operatívne stredísk hotela, administratívnych priestorov, správy a garáže boli založené v prospech banky UniCredit Bank až do doby, kedy bude úver úplne splatený, pričom spoločnosť môže s peňažnými prostriedkami nakladať v zmysle podmienok stanovených v úverovej zmluve. V súvislosti s podpisom reštrukturalizačnej zmluvy o bankovom úvere zo dňa 23. februára 2012, bol rozšírený spôsob založenia o založenie novými záložnými zmluvami na pohľadávky z bankových účtov, ako aj záložnou zmluvou na podnik. Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatí záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	39.179	30.946
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	2.143.326	1.645.668
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	0	0
Peniaze na ceste	5.184	319
Spolu	2.187.689	1.676.933

5.2. Záložné právo a obmedzené disponovanie s krátkodobým finančným majetkom

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	2.187.689
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	2.187.689

Na základe úverového vzťahu s UniCredit Bank Slovakia a.s., resp. UniCredit Bank Austria AG je spoločnosť viazaná pri nakladaní s majetkom dodržiavať podmienky úverového vzťahu s bankou.

Hotovosť a ostatné ceniny sú poistené pre štandardné riziká aj riziká terorizmu v rámci poistenia majetku a prerušenia prevádzky uzavretého so spoločnosťou Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s.. Spoločnosť sa rozhodla z bezpečnostných dôvodov neuviesť výšku poistného krytia.

6. Časové rozlíšenie (r. 074 súvahy)

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	C
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	8.674	21.432
Náklady súvisiace s obstaraním bankového úveru	0	3.000
Ostatné dlhodobé náklady budúcich období	8.674	18.432
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	78.556	81.702
Ostatné náklady budúcich období	78.556	81.702
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	72.742	0
Ostatné príjmy budúcich období	72.742	0

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO	3	6	8	6	0	4	9	2		
DIČ	2	0	2	2	6	9	7	6	2	2

Náklady vzťahujúce sa na reštrukturalizáciu úveru uzatvoreného dňa 4. apríla 2008 s UniCredit Bank Slovakia, a.s. boli časovo rozlíšené na obdobie trvania nového bankového úveru. Reštrukturalizačná zmluva bola podpísaná 23. februára 2012 a z nej vyplývajúci náklad je vo výške 15 000 EUR časovo rozlíšený v rokoch 2012 – 2016.

Ostatné dlhodobé náklady predstavujú hlavne poplatky za sprostredkovanie nájomcov a mediáciu.

Ostatné náklady budúcich období predstavujú najmä zaplatené poistné majetku spoločnosti, poplatky za sprostredkovanie nájomcov, poplatok spojený s reštrukturalizáciou úveru.

V príjmoch budúcich období spoločnosti sú zahrnuté najmä výnosy za hotelových hostí, ktorý boli ubytovaní v období na prelome rokov 2015 a 2016, ktoré prislúchajú na obdobie roku 2015, ale neboli k 31.12.2015 zúčtované, nakoľko daní hostia boli od ubytovaní až v roku 2016.

G. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie (r. 080 súvahy)****1.1. Informácie o vlastnom imaní**

Zákonný rezervný fond vo výške 12.046 EUR bol v roku 2012 použitý na vysporiadanie neuhradenej strany minulých rokov. V rokoch 2013 a 2014 bol zákonný rezervný fond tvorený vo výške 0 EUR.

Výsledok hospodárenia minulých rokov sa v roku 2015 znížil v položke „Neuhradená strata“ o 5.744.495 EUR na základe rozhodnutia valného zhromaždenia zo dňa 26.3.2015 o rozdelení hospodárskeho výsledku za rok 2014 a o sumu 500 EUR na základe rozhodnutia konateľá zo dňa 26.3.2015 o použití rezervného fondu na krytie strát minulých rokov.

1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2014

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	5.744.995
Vysporiadanie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	500
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	5.744.495
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Iné	0
Spolu	5.744.995

2. Rezervy (r. 136 súvahy)

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného obdobia F
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	85.881	230.806	62.139	23.742	230.806
Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	25.471	29.808	25.471	0	29.808
Rezerva na odmeny zamestnancom	1.402	136.815	1.402	0	136.815
Rezerva na pokuty, poplatky	0	145	0	0	145
Nevyfakturované dodávky – nájomcovia (voda, elektrina, plyn)	26.980	-11.754	26.980	0	-11.754
Nevyfakturované dodávky – audit	7.800	7.800	7.800	0	7.800
Nevyfakturované dodávky – DzPPO	4.915	4.000	4.000	915	4.000
Nevyfakturované dodávky – manažérske poradenstvo	0	0	0	0	0
Ostatné nevyfakturované dodávky - energie	1.333	2.875	1.330	3	2.875
Ostatné nevyfakturované dodávky	22.979	60.933	155	22.824	60.933
Rezerva na poisťné	-4.999	0	-4.999	0	0

Názov položky a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba C	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného obdobia F
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	186.657	84.117	167.726	17.166	85.881
Mzdy za dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	41.034	25.471	39.034	2.000	25.471
Rezerva na odmeny zamestnancom	3.517	1.402	3.517	0	1.402
Rezerva na pokuty, poplatky	0	0	0	0	0
Nevyfakturované dodávky – nájomcovia (voda, elektrina, plyn)	1.310	26.980	1.310	0	26.980
Nevyfakturované dodávky – audit	10.200	7.800	7.800	2.400	7.800
Nevyfakturované dodávky – DzPPO	5.000	4.915	5.000	0	4.915
Nevyfakturované dodávky – manažérske poradenstvo	13.957	0	13.957	0	0
Ostatné nevyfakturované dodávky - energie	29.548	1.333	17.754	11.794	1.333
Ostatné nevyfakturované dodávky	81.291	21.215	78.554	972	21.215
Rezerva na poisťné	800	-4.999	800	0	-4.999

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2
DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

3. Závazky (r. 102 a 122 súvahy)

3.1. Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny

Názov položky A	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Závazky spolu D
Dlhodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	0	0	0
Nevyfakturované dodávky	0	0	0
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	7.212.377	0	7.212.377
Dlhodobé prijaté preddávky	831.552	0	831.552
Závazky zo sociálneho fondu	1.571	0	1.571
Ostatné záväzky	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	8.045.500	0	8.045.500
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	283.143	3.774	286.917
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Nevyfakturované dodávky	9.882	0	9.882
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	16.667	1.632	18.299
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	11.714	0	11.714
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	692	0	692
Ostatné záväzky	704	0	704
Krátkodobé záväzky spolu	322.802	5.406	328.208

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2
DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	5.406	130.616
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	322.802	276.461
Krátkodobé záväzky spolu	328.208	407.077
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	8.045.500	7.532.812
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	8.045.500	7.532.812

Spoločnosť evidovala k 31.12.2015 prijatú pôžičku od spriaznenej osoby za podmienok uvedených v tabuľke:

Spoločnosť	Suma v eurách	Úroková sadzba (%)	Dátum splatnosti	Ručenie	Suma splatná v eurách	
					v r. 2015	po r. 2015
SK Invest, LLC	7.667.152	0%, 10% v prípade omeškania splátky	1.1.2017	-	-	7.667.152
Celkom	7.667.152	x	X	x	-	7.667.152

V roku 2014, spoločnosť ponížili svoj dlh voči spriaznenej osobe o 455.539 EUR, postúpením pohľadávky voči spoločnosti Jotunheim s.r.o. v sume 455.539 EUR na spoločnosti SK Invest LLC a následnom zápočte sumy so svojimi záväzkami vo tejto spoločnosti.

3.2. Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

3.3. Záväzky zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	1.322	2.460
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	6.293	6.269
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	6.293	6.269
Čerpanie sociálneho fondu	-6.044	-7.407
Konečný zostatok sociálneho fondu	1.571	1.322

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 pod. potreby zamestnancov. Spoločnosť čerpala sociálny fond na čiastočný príspevok stravných nákladov zamestnancov.

4. Bankové úvery (r. 121+ r. 139 súvahy)

Dňa 23.2.2012 podpísala spoločnosť s UniCredit Bank Slovakia a.s. Zmluvu o termínových úveroch týkajúcu sa reštrukturalizácie predošlých úverov, na základe ktorej sa zmenila štruktúra termínových úverov nasledovne:

Názov položky A	Mena B	Úrok p. a. v % C	Dátum splatnosti d	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie e	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie f
Dlhodobé bankové úvery					
Senior Term Loan	EUR	1M EURIBOR	12/2016		96.391.141
Junior Term Loan	EUR	n/a	12/2016		13.761.101
Krátkodobé bankové úvery					
Senior Term Loan	EUR	1M EURIBOR	12/2016	96.245.473	500.000
Junior Term Loan	EUR	1M EURIBOR	12/2016	13.761.101	0

Stav k 31. decembru 2015:

Spoločnosť po zlúčení tranže A a tranže B, v zmysle obnovennej úverovej zmluvy o splátkových podmienkach podpísanej dňa 23.2.2012, eviduje *Senior Term Loan* v celkovej výške 97 986 tis. EUR. Nárok na čerpanie Tranže C podpisom Zmluvu o termínových úveroch týkajúcu sa reštrukturalizácie predošlých úverov zo dňa 23.2.2012 zanikol.

Spoločnosť eviduje *Junior Term Loan* vo výške 13 761 tis. EUR, ktorá predstavuje naakumulované náklady zo zabezpečenie úrokovej miery (*hedging*) z tranže A a tranže B. Tento záväzok je neúročený a bol ohraničený do výšky 15 000 tis. EUR. Ďalšie čerpanie tohto úveru nie je plánované z dôvodu ukončenia zabezpečovacích (*hedgingových*) zmlúv.

Dňa 28. septembra 2012 došlo k postúpeniu práv a prevzatíu záväzkov z UniCredit Bank Slovakia a.s. na UniCredit Bank Austria AG so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúsko.

5. Časové rozlíšenie (r. 141 súvahy)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredn e predchádzajú ce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	503.681	549.401
Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže	503.681	549.126
Rozpúšťanie novozisteného majetku pri fyzickej inventúre majetku zisteného v roku 2012 po dobu účtovného odpisovanie majetku.	0	275
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	749.838	786.355
Kompenzácia na obstaranie nového vjazdu do podzemnej garáže	45.445	45.444
Rozpúšťanie novozisteného majetku pri fyzickej inventúre majetku zisteného v roku 2012 po dobu účtovného odpisovanie majetku.	275	1.828
Predplatné nájomné a služby	704.118	739.083

Spoločnosť v roku 2003 dostala od veľvyslanectva Spojených štátov amerických kompenzáciu vo výške 1 100 tis. EUR, ktorá predchádzala uzavretiu starého vjazdu do podzemnej garáže. Táto suma bolo použitá na výstavbu nového vjazdu do podzemných parkovacích priestorov. Podľa podmienok zmluvy kompenzáciu musí Spoločnosť vrátiť, ak sa otvorí starý vjazd bez predchádzajúceho súhlasu veľvyslanectva. Dohoda trvá pokiaľ veľvyslanectvo neuvoľní budovy susediace so starým vjazdom do podzemných garáží. Spoločnosť rozpúšťa pomernú časť tejto kompenzácie vo výške 45 444 EUR ročne do výnosov, počas obdobia v ktorom sa odpisuje nový vjazd do podzemných parkovísk.

Predplatené nájomné a zálohové platby za služby, ktoré predstavujú prevádzkové náklady hotela a obchodného centra a garáže.

6. Odložená daňová pohľadávka / záväzok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	6.197.877	2.806.676
odpočítateľné	6.197.877	2.806.676
zdaniteľné	0	0
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	685.353	303.013
odpočítateľné	182.486	28.829
zdaniteľné	502.867	303.013
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	2.836.637	4.254.956
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	5.143	2.880
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	22
Odložená daňová pohľadávka	2.077.586	1.562.781
Uplatnená daňová pohľadávka	714.053	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	714.053	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	74.077	66.663
Zmena odloženého daňového záväzku	7.415	-6.116.679
Zaúčtovaná ako náklad	7.415	-6.166.679
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

Keďže nie je isté, či Spoločnosť v budúcnosti dosiahne dostatočné zdaniteľné zisky na uplatnenie celkovej odloženej daňovej pohľadávky, Spoločnosť o odloženej daňovej pohľadávke z rozdielu medzi účtovnou a daňovou hodnotou pripadajúcu k dlhodobému majetku neúčtuje. V roku 2015 spoločnosť účtovala o odloženej daňovej pohľadávke k pohľadávkam a súvisiacim opravným položkám. V roku 2014 spoločnosť započítala odloženú daňovú pohľadávku z hmotného majetku s odloženým daňovým záväzkom súvisiaci s rozdielom daňových a účtovných základní pred opravnou položkou tohto majetku.

H. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

1.1 Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb (r. 03 a 05 výkazu ziskov a strát)

Oblasť odbytu	Hotelové služby		Prenájom kancelárií a obchodných priestorov		Parkovisko a ostatné	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	b	c	d	e	f	g
Slovensko	4.706.991	3.871.257	2.784.082	2.553.352	1.331.441	1.197.516
Spolu	4.706.991	3.871.257	2.784.082	2.553.352	1.331.441	1.197.516

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2
DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

1.2. Výnosy pri aktivácii nákladov, ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, výnosy z finančnej a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	73.727	74.435
Aktivácia – Hotel	73.727	74.435
Aktivácia hmotného majetku	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	543.428	622.472
Tržby z predaja materiálu	0	17
Refaktúracia nákladov – Hotel	0	0
Zmluvné pokuty	17.851	15.084
Výnosy z postúpenia pohľadávok	0	0
Rozpustenie výnosov budúcich období	47.273	47.411
Výnosy z odpísaných pohľadávok	6.885	454.775
Tržby z predaja DHM a DNM	132	0
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	471.418	105.185
Finančné výnosy, z toho:	3.126	2.032
Kurzové zisky, z toho:	768	200
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	89	130
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	206	158
Výnosové úroky	206	158
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	2.153	1.674

Ohľadne rozpustenia výnosov budúcich období vid' kapitolu G.5

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO	3	6	8	6	0	4	9	2		
DIČ	2	0	2	2	6	9	7	6	2	2

Časové rozlíšenie (r. 141 súvahy).

1.3. Čistý obrat

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výroby	0	0
Tržby za predaja služieb	8.353.395	7.223.963
Tržby za tovar	469.120	398.162
Výnosy so zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	15.083
Cistý obrat celkom	8.822.515	7.637.208

I. NÁKLADY NA POSKYTNUTÉ SLUŽBY, OSTATNÉ NÁKLADY NA HOSPODÁRSKU ČINNOSŤ, FINANČNÉ

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	3.735.352	2.457.658
Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti z toho:	49.330	12.205
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	13.127	12.205
Iné uistovacie auditorské služby	0	0
Súvisiace auditorské služby	0	0
Daňové poradenstvo	28.823	0
Ostatné neauditorské služby	7.380	0
Ostatné významné náklady za poskytnuté služby, z toho:	3.722.225	2.445.453
Opravy a udržiavanie	957.200	587.259
Cestovné náklady	14.527	8.987
Náklady na reprezentáciu	90.060	71.683
Manažerské poplatky a provízie	557.307	455.847
Ostatné služby súvisiace s nehnuteľnosťami	713.235	592.075
Nájom hnutelného a nehnuteľného majetku	48.445	68.690
Spracovanie účtovníctva a miezd	90.129	87.961
Právne poradenstvo	74.765	92.917
Daňové poradenstvo	19.110	9.335
Iné poradenské služby	332.562	132.693
Telekomunikačné poplatky, licenčné poplatky, prepravné	99.533	90.389
Reklamné a marketingové náklady	280.152	42.308
Ostatné služby	445.200	205.309
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	6.710.985	6.619.674
Náklady na mzdy	1.316.725	1.203.079
Náklady na sociálne a zdravotné poistenie a zabezpečenie	582.442	544.565
Dane a poplatky	61.746	61.456
Pokuty a penále	259	1.904
Odpis pohľadávky	762	1.867
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	27.171	51.170
Poistenie	113.975	135.609
DPH koeficient	19.922	16.014
Ostatné náklady z hospodárskej činnosti	16.867	23.830
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	4.624.248	4.633.317
Zostatková cena predaného DNM	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k dlhodobému majetku	-53.132	-53.137
Finančné náklady, z toho:	16.137	184.701
Kurzové straty, z toho:	3.553	26.513
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	7.576
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	12.584	158.188
Úroky	2.177	143.153
Náklady na derivátové operácie	0	0
Manká a škody na finančnom majetku	559	481
Ostatné finančné náklady	9.848	14.554

J. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2015 je 22 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní. Na výpočet odloženej dane bola použitá sadzba dane z príjmov právnických osôb 22 %, ktorá je v platnosti od 1. Januára 2014.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala		
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	4.254.956
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		

Odsúhlasenie dane z príjmov

Názov položky A	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane B	Daň c	Daň v % d	Základ dane E	Daň f	Daň v % G
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-2 370 332	X	x	-2 095 792	X	x
teoretická daň	X	-521 473	22,00%	X	-461 074	22,00%
Daňovo neuznané náklady	4 367 476	960 845	-41,00%	4 772 595	1 049 971	-50,09%
Výnosy nepodliehajúce dani	-472 020	-103 845	4,38%	-1 661 914	-365 621	17,44%
Umorenie daňovej straty	-1 418 318	-312 030	13,16%	-1 014 889	-223 276	10,65%
Zmena sadzby dane	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Iné	-104 000	-22 880	0,97%	0	0	0,00%
Spoľu	2 806	617	-0,03%	0	0	0,00%
Splátná daň z príjmov	x	2 895	-0,12%	x	8,52	0,00%
Odložená daň z príjmov	x	-706 638	29,81%	x	-7 843 675	374,23%
Celková daň z príjmov	x	-703 743		x	-7 843 666	374,23%

K. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť v sledovanom období, účtovala na podsúvahových účtoch o bankových a iných garanciách, ktoré boli spoločnosťou prijaté ako záruky nájomcov pri nájomných vzťahoch v prípade, ak nebolo dohodnuté vloženie depozitu v banke.

L. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

a. 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 2014 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Druh podmieneného záväzku	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí	-	-
Z poskytnutých záruk	0	0
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	-	-
Zo zmlúvy o podriadenom záväzku	-	-
Z ručenia	-	-
Iné podmienené záväzky	-	-

Druh podmieneného záväzku	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí	-	-
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	-	-
Zo zmlúvy o podriadenom záväzku	-	-
Z ručenia	-	-
Iné podmienené záväzky	-	-

Spoločnosť uskutočnila počas roka 2013 transakcie so spriaznenými osobami. Manažment spoločnosti je presvedčený, že transakcie so spriaznenými osobami boli vykonané na princípe nezávislých vzťahov. S účinnosťou od 1. januára 2009 sa na transakcie so spriaznenými osobami vzťahujú nové požiadavky transferového oceňovania. V nových požiadavkách sa uvádza, že spoločnosť musí mať vypracovanú dokumentáciu za každú transakciu so zahraničnou spriaznenou osobou, ktorá potvrdzuje, že transakcia sa uskutočnila na princípe nezávislých vzťahov. Ministerstvo financií SR vydalo osobitné usmernenie týkajúce sa uchovávania dokumentácie transferového oceňovania od roku 2009. Spoločnosť sa v súčasnosti spolieha na dokumentáciu týkajúcu sa transferového oceňovania transakcií so spriaznenými osobami na úrovni skupiny. Keďže existujú viaceré interpretácie daňovej legislatívy v Slovenskej republike, ich aplikácia voči spoločnosti je v súčasnosti neistá.

Podľa súčasných slovenských zákonov má spoločnosť povinnosť vyplatiť zamestnancom pri odchode do starobného dôchodku odchodné vo výške priemerného mesačného zárobku. Spoločnosť odhadla, že výška takéhoto záväzku nie je významná. Účtovné výkazy neobsahujú žiadnu úpravu z tohto titulu.

Spoločnosť v roku 2003 dostala od Veľvyslanectva Spojených štátov amerických kompenzáciu vo výške 1 100 tis. EUR, ktorá predchádzala uzavretiu starého vjazdu do garáže. Táto suma bolo použitá na výstavbu nového vjazdu do podzemných parkovacích priestorov. Podľa podmienok zmluvy kompenzáciu musí Spoločnosť vrátiť, ak sa otvorí starý vjazd bez predchádzajúceho súhlasu Veľvyslanectva. Dohoda trvá do doby uvoľnenia súčasných priestorov, v ktorých sídli Veľvyslanectvo susediace s budovou Carlton.

b. Budúce práva a povinnosti

Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje žiadne ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe.

Zmluva s hlavným mestom Bratislava

Na základe zmluvy s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, Spoločnosť má povinnosť bezplatne previesť Hlavnému mestu vlastnícke právo ku štvorpodlažným podzemným garážam, po uplynutí doby nájmu 30 rokov, t.j. 31. januára 2028. Doba nájmu bude automaticky ukončená.

Záložné právo za bankový úver

Za úver poskytnutý od UniCredit Bank Slovakia, a.s. so sídlom v Slovenskej republike, na základe uzatvorenej Zmluvy o podmienkach čerpania termínovaného úveru zo dňa 2. apríla 2008 ručí Spoločnosť nasledovným spôsobom:

- záložné právo na nehnuteľný majetok Spoločnosti;
- záložné právo na hnutelný majetok Spoločnosti;
- postúpenie všetkých peňažných pohľadávok podľa nájomných zmlúv a postúpenie všetkých peňažných záväzkov vyplývajúcich z budúcich nájomných zmlúv v súvislosti s nehnuteľnosťou;
- záložné právo na pohľadávky z bankových účtov;

- postúpenie pohľadávok a zabezpečeného prevodu na základe Manažerskej zmluvy o správe hotela;
- záložné právo/vinkulácia všetkých práv podľa príslušných platných poisťovacích zmlúv na budovy (poistenie majetku a prerušenia prevádzky pre prípad požiaru, blesku, zemetrasenia, výbuchu, krádeže a vandalizmu, a pre prípad teroristických útokov a stavebných rizík);
- záložné právo na vlastnícky podiel Carlton Property, s.r.o.;
- notárska zápisnica v prospech UniCredit, a.s. umožňujúca promptný výber všetkých nevyrovnaných zostatkov v súvislosti s Úverovou zmluvou uzavretou 2. apríla 2008.

M. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Členovia štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov Spoločnosti počas účtovného obdobia prijali od Spoločnosti peňažné príjmy uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh príjmu, výhody a	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov B			Hodnota príjmu, výhody bývalých členov orgánov C		
	štatutárnych	Dozorných	iných	štatutárnych	dozorných	iných
	Časť 1 - Bežné účtovné obdobie			Časť 1 - Bežné účtovné obdobie		
	Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
Peňažné príjmy						
Nepeňažné príjmy						
Peňažné preddavky						
Nepeňažné preddavky						
Poskytnuté úvery						
Poskytnuté záruky						
Iné						

N. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. O obchodoch so spriaznenými osobami rozhoduje predstavenstvo. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

Pohľadávky/závazky voči spriazneným osobám predstavujú najmä poskytnuté/prijaté pôžičky, náklady a výnosy voči spriazneným osobám úroky z týchto pôžičiek.

Spriaznená osoba a	Kód druhu obchodu B	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie C	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie D
GNOME INVESTMENT & ADVISORY SERVICE	3	200.000	200.000
Revetas Capital Advisors LLP	2	4.750	18.945
Revetas Capital Advisors LLP	3	5.459	17.191
BTS Cargo & Hangar Services, a.s.	3	2.977	5.481
BTS Cargo & Hangar Services, a.s.	5	2.026	2.207

1	kúpa
2	predaj
3	poskytnutie služby
4	obchodné zastúpenie
5	Licencia
6	Transfer
7	know-how
8	úver, pôžička
9	Výpomoc
10	Záruka
11	iný obchod.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2
DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

Spriaznená osoba / Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Pohľadávky	Závazky	Pohľadávky	Závazky
A	B	c	d	e
SK Invest, LLC	0	7.212.377	0	7.212.377
Gnome Investment & Advisory Services, Inc.	0	18.299	0	16.667
Revetas Capital Advisors LLP	47.734	0	45.441	0
BTS Cargo & Hangar Services, a.s.	623	0	81	3.669
Spolu	48.357	7.230.676	45.522	7.229.043

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

Po 31. decembri 2015 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2
DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

P. PREHLAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	B	C	d	E	f
Základné imanie	5.000	0	0	0	5.000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	500	500	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
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-44.484.003	0	0	5.744.996	-38.739.008
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	5.744.996	-1.666.588	0	-5.744.996	-1.666.588
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	-38.734.007	-1.666.088	500	0	-40.405.096

Poznámky ÚČ POD 3 - 01

IČO 3 6 8 6 0 4 9 2
DIČ 2 0 2 2 6 9 7 6 2 2

Položka vlastného imania A	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia B	Prírastky C	Úbytky d	Presuny E	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie	5.000	0	0	0	5.000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	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
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-39.395.025	0	0	-5.088.978	-44.484.003
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-5.088.978	5.744.996	0	5.088.978	5.744.996
Výplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	-44.479.003	5.744.996	0	0	-38.734.007

R. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Peňažné prostriedky sú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu „Peniaze na ceste“.

Peňažné ekvivalenty sú krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nehrozí riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

Položka a	Účet b	Bežné účtovné obdobie c	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie d
Peniaze	211	36.905	28.756
Ceniny	213	2.274	2.190
Účty v bankách	221, 130-330	2.148.510	1.645.987
Kontokorentný účet	221.X	0	0
Krátkodobý finančný majetok – akcie	251.X	0	0
Krátkodobý finančný majetok – dlhopisy	252.X	0	0
Spolu	x	2.187.689	1.676.933

Spoločnosť použila na vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu.

S. PREHLAD PENAZNYCH TOKOV PRI POUZITI PRIAMEJ METODY

Účtovná jednotka nemá náplň pre túto položku.

T. PREHLAD PENAZNYCH TOKOV PRI POUZITI NEPRIAMEJ METODY**Prílohy:**

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredné predchádzajúce účtovné obdobie
	Peniažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	-2 370 331	-2 095 390
A. 1.	Nepenažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)	2 164 653	5 091 085
A. 1. 1.	Odписы dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	4 624 248	4 500 180
A. 1. 4.	Zmena stavu krátkodobých a dlhodobých rezerv (+/-)	144 925	-100 726
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	-1 465 868	483 706
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	-139 075	118 820
A. 1. 9.	(Úroky účtované do výnosov -)	-206	-158
A. 1. 11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)	-	7 446
A. 1. 12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-132	-
A. 1. 13.	Ostatné položky nepenažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)	761	1 867
	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa na účely tohto opatrenia 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.)	1 381 202	-240 594
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (+/-)	1 422 463	45 750
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-78 620	-266 626
A. 2. 3.	Zmena stavu zásob (+/-)	-10 635	-19 718
	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.)	2 177 529	2 754 700
A. 3.	Príjmy úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	206	158
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. + A. 3.)	2 177 735	2 754 858
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (+/-)	-2 895	-9
A. 1. až A. 9.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 9.)	2 174 840	2 754 850
B. 1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-19 806	-
B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-1 575 744	-522 971
B. 5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	132	-
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)	-1 595 419	-522 971
C. 7	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti, (súčet C. 2. 1. až C. 2. 9.)	-66 566	-1 089 165
C. 2. 4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)	-645 668	-1 095 090
C. 2. 8.	Príjmy z oslobodenia dlhodobých záväzkov z finančnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+)	579 102	5 835
C. 3.	Výdavky na zaplatenie úrokov, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	-2 099	-143 153
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C. 1. až C. 9.)	-68 665	-1 232 318
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)	510 756	999 561
E.	Slav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	1 676 933	677 372
F.	Slav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	2 187 689	1 676 933
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	2 187 689	1 676 933