

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

**I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Základné údaje o spoločnosti**

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	FINEP Jégeho alej a. s. Plynárenská 2/A, 82109 Bratislava
<b>Dátum založenia</b>	20. decembra 2007
<b>Dátum vzniku (podľa obchodného registra)</b>	10. januára 2008
<b>Hospodárska činnosť</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájmom nehnuteľností,</li> <li>- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,</li> <li>- Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,</li> <li>- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien,</li> <li>- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),</li> <li>- Predaj a kúpa nehnuteľností</li> </ul>

**2. Zamestnanci**

Spoločnosť neúčtuje o zamestnancoch.

<b>Názov položky</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
<i>z toho: vedúci zamestnanci</i>	-	-

**3. Neobmedzené ručenie**

FINEP Jégeho alej, a. s., (ďalej len „spoločnosť“) nie je spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

**4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti FINEP Jégeho alej a. s. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2017 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

**5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2016**

Účtovnú závierku spoločnosti FINEP Jégeho alej a. s., za rok 2016 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 26. júna 2017.

**6. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť FINEP Jégeho alej a.s. je súčasťou konsolidovanej ÚZ. Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti FINEP HOLDING, SE, ktorej súčasťou je spoločnosť FINEP Jégeho alej a.s. bude sprístupnená v jej sídle v Prahe, Havlíčkova 1030/1 a bude po jej schválení valným zhromaždením uložená v Obchodnom registri, vedeným Mestským súdom v Prahe oddiel H, vložka 7.

Spoločnosť FINEP HOLDING, SE, zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo za všetky podniky konsolidovaného celku.

**FINEP Jégeho alej a. s.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2017****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****7. Významné udalosti roku 2017 v spoločnosti FJA a.s.**

Spoločnosť v roku 2017 rozhodla o efektívnejšom využití parkoviska za objektom Jégeho č. 8,10,12 a začala ho prevádzkovať na základe Zmluvy o zabezpečení parkovacích plôch a ich následnej prevádzke a údržbe, profesionálnou spoločnosťou, ktorá sa venuje prevádzke a údržbe parkovísk pre verejnosť. Jedná sa o spoločnosť ProPark s.r.o. Parkovisko je efektívnejšie využívané aj počas dňa, kedy sú vlastníci bytov v zamestnaní. Zvýšila sa obrátkovosť parkoviska a tým aj výnosy z prenájmu.

V projekte Cvernovka spoločnosť v roku 2017 intenzívne zabezpečovala spracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné konanie. V prvom kole bola spracovaná architektonická štúdia, výsledkom ktorej je objektová skladba vrátane bytov, apartmánov a garáží, z ktorej časť spoločnosť pripravuje na prevádzku pre verejnosť, čo z dlhodobého hľadiska je finančne výhodnejšie ako predaj parkovacích miest v garáži. Spoločnosť v roku 2017 zrekonštruovala objekt na Trnavskej č. 6/A v Bratislave a zriadila v ňom klientske centrum.

**II. 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 za rok 2017 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
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. Výnosy z predaja bytov a iných súčasti projektu zahrnie spoločnosť do výnosov v okamihu kedy prechádzajú na kupujúceho významné riziká a vlastnícke práva, t. j. až v okamihu skutočného odovzdania bytu klientom.
6. Moment zaúčtovania nákladov – predaj projektu (bytov, nebytových priestorov, atď.).

Za rozhodný deň dokončenia projektu sa považuje deň podania návrhu na vklad prvej zmluvy o predaji jednotky (bytovej, prípadne inej časti projektu) na kataster nehnuteľností. K termínu podania návrhu na vklad prvej kúpnej zmluvy na zápis do katastra nehnuteľností spoločnosť zistí celkovú obstarávaciu cenu projektu (zaúčtovanú na účte 123 Zásoby vlastnej výroby). K momentu predaja (viď bod II.5 vyššie) spoločnosť vykáže v nákladoch (riadok výsledovky "Zmena stavu vnútroorganizačných zásob") pomernú časť nákladov, ktoré pripadajú na predávanú jednotku (napr. byt, nebytový priestor) podľa podielu plochy predávanej jednotky na celkovej ploche zhotoveného projektu.

Predaj pozemkov (pri predaji bytovej výstavby) – účtovanie o nákladoch.

K momentu predaja časti projektu (viď bod II.5 vyššie) spoločnosť vykáže v nákladoch (riadok "Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu" výkazu ziskov a strát) pomernú časť obstarávacej ceny pozemkov, ktoré pripadajú na predávanú jednotku (napr. byt, nebytový priestor) podľa podielu plochy predávanej jednotky na celkovej ploche zhotoveného projektu.

Nehnuteľnosť na predaj (budova, zastavané pozemky) spoločnosť účtuje na ľarchu účtu 133(A).

Spoločnosť na základe kúpnych zmlúv zo dňa 28. júna 2016 kúpila od IMMOFINANZ Residential Slovakia s.r.o. budovy a zastavané pozemky, nezastavané pozemky nachádzajúce sa v mestskej časti Bratislava - Ružinov, k. ú. Nivy. Zároveň spoločnosť kúpila projektovú dokumentáciu, o ktorej účtuje na účte 121 Nedokončená výroba - zahŕňa náklady priamo súvisiace s projektom JA V.

**FINEP Jégeho alej a. s.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2017****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

7. 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.
8. 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. Vyžaduje tiež, aby manažment uskutočnil určité rozhodnutia v procese uplatňovania účtovných zásad spoločnosti. Oblasť, ktoré vyžadujú vyšší stupeň úsudku alebo vykazujú vyššiu mieru zložitosti, predstavujú najmä opravné položky k nedokončenej výrobe a hotovým výrobkom, ako aj odhady týkajúce sa súdnych sporov. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
9. 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.

#### **10. 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).
- b) Zásoby vlastnej výroby - projekt FINEP Jégeho alej sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa priame náklady vynaložené na výstavbu projektu (náklady na obstaranie pozemku a na výstavbu projektu), ďalej náklady, ktoré priamo súvisia s projektom (predovšetkým náklady stavebného manažmentu) a ostatné náklady, pri ktorých je možné určiť, že boli vynaložené v súvislosti so zhotovením projektu (vrátane úrokov z úveru na projekt do momentu ukončenia výstavby a prevzatia projektu od dodávateľa). Spoločnosť vykazuje jednotlivé komponenty zvyšujúce obstarávaciu cenu zásob vlastnej výroby súvahovo, t.j. položky vstupujúce do obstarávacej ceny sú vykázané vo výkaze ziskov a strát až v momente predaja zásob (ako je uvedené v bode II.6. vyššie).
- c) Obstarávaný krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním.
- d) 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.
- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- f) Záväzky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

- h) Pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- i) Úroky z pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia. Účtovná jednotka účtuje o úrokoch z úverov ako súčasť ceny obstarania zásob do obdobia odovzdania prvých bytov klientom. Od tohto obdobia účtuje spoločnosť o úrokoch z úverov na účtoch 562(A) a vykazuje ich ako "Nákladové úroky" vo výkaze ziskov a strát.
- j) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- k) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- l) 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. 21 %. Spoločnosť sa z dôvodu opatrnosti rozhodla neúčtovať o odloženej daňovej pohľadávke.

## 11. 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 audit roku 2017 v sume 3 000 EUR. 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 zastaveným investíciám na základe zhodnotenia ich účtovnej hodnoty vo vzťahu k novej realizovateľnej cene,
  - k podielom na základnom imaní v obchodných spoločnostiach na základe metódy vlastného imania,
  - k zásobám bez obratu nad 360 dní vo výške 80 % podľa posúdenia ich využiteľnosti v spoločnosti alebo možného odpredaja,
  - k zásobám materiálu, nedokončenej výroby a výrobkov, ktorých trhovacia cena klesla pod obstarávaciu cenu, resp. pod ocenenie vlastnými nákladmi podľa prepočtu podielu obstarávacej ceny alebo vlastných nákladov na novej trhovej cene,
  - k nedokončenej výrobe predstavujúcej zákazkovú výrobu v súvislosti s vyjadrením strát zákazky,
  - k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní 100 %, nad 180 dní 70 %, z ostatných pohľadávok po lehote splatnosti 5 %.

### • Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad jeho 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:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	20 rokov, 40 rokov	5,0 %, 2,5%
Stroje a zariadenia	6 rokov, 8 rokov	16,7 %, 12,5%
Dopravné prostriedky	4 roky	25,0 %
Inventár	6 rokov	16,7 %
Softvér	4 roky	25,0 %

Spoločnosť v roku 2017 neúčtuje o dlhodobom odpisovanom majetku a o súvisiacich odpisoch.

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**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. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód**

Počas účtovného obdobia spoločnosť nezmenila metódy oceňovania nedokončenej výroby, polotovarov a výrobkov.

FINEP Jégeho alej a. s.  
 Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
 Zostavenej k 31. decembru 2017  
 (údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

### III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

#### 1. Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok

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

31. december 2017

	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
<b>Prvotné ocenenie</b>									
K 1. januára 2017	66 535	-	-	-	-	-	-	-	66 535
Prírastky	-	161 500	-	-	-	-	-	-	161 500
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	1	-	-	-	-	-	-	-	1
K 31. decembru 2017	66 536	161 500	-	-	-	-	-	-	228 036
<b>Oprávky</b>									
K 1. januára 2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Opravná položka</b>									
K 1. januára 2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zostatková hodnota</b>									
K 1. januára 2017	66 535	-	-	-	-	-	-	-	66 535
K 31. decembru 2017	66 536	161 500	-	-	-	-	-	-	228 036

**FINEP Jéého alej a. s.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**  
**Zostavenej k 31. decembru 2017**  
**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

31. december 2016

	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky	Celkom
<b>Prívotné ocenenie</b>									
K 1. januára 2016	105 699	-	-	-	-	-	-	-	105 699
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	39 164	-	-	-	-	-	-	-	39 164
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2016	66 535	-	-	-	-	-	-	-	66 535
<b>Oprávky</b>									
K 1. januára 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Opravná položka</b>									
K 1. januára 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K 31. decembru 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zostatková hodnota</b>									
K 1. januára 2016	105 699	-	-	-	-	-	-	-	105 699
K 31. decembru 2016	66 535	-	-	-	-	-	-	-	66 535

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## 1.2. Spôsob a výška poistenia zásob

Predmet poistenia	Druh poistenia	Výška poistenia		Názov a sídlo poisťovne
		2017	2016	
Poistenie	poistenie majetku	824	379	UNIQA poisťovňa

## 2. Pohľadávky

## 2.1. Členenie pohľadávok celkom, vrátane skupiny

31. december 2017

Kategória pohľadávok	Do lehoty splatnosti	Po lehote splatnosti					Celkom
		< 30 dní	< 90 dní	< 180 dní	< 360 dní	> 360 dní	
Dlhodobé	-	-	-	-	-	-	-
Krátkodobé	16 851	-	-	-	-	-	16 851

Suma na riadku 53 je tvorená z pohľadávok z obchodného styku vo výške 5 737 EUR, poskytnuté preddavky spoločnosti ABC Facility a.s. v sume 704 EUR, poskytnuté preddavky spoločnosti Spoločenstvo vlastníkov v sume 5 172 EUR, poskytnuté preddavky spoločnosti VEMEX ENERGO s.r.o. v sume 1 685 EUR ostatné pohľadávky (preplatok energia ZSE) v sume 147 EUR, daňová pohľadávka v sume 3 406 EUR t.j. nadmerný odpočet DPH za obdobie 10/2017 v sume 505 EUR, 11/2017 v sume 2 279 EUR a 12/2017 v sume 622 EUR.

Opravná položka (vo výške 100%) k nezaplateným pohľadávkam v sume 2 191 EUR.

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 14 dní.

31. december 2016

Kategória pohľadávok	Do lehoty splatnosti	Po lehote splatnosti					Celkom
		< 30 dní	< 90 dní	< 180 dní	< 360 dní	> 360 dní	
Dlhodobé	-	-	-	-	-	-	-
Krátkodobé	402 556	-	-	-	-	2 191	404 747

Suma na riadku 53 je tvorená z pohľadávok z obchodného styku vo výške 2 647 EUR, poskytnuté preddavky spoločnosti ABC Facility a.s. v sume 2 364 EUR, poskytnuté preddavky spoločnosti Spoločenstvo vlastníkov v sume 4 830 EUR, ostatné pohľadávky (prefakturácia) v sume 358 EUR, daňová pohľadávka v sume 394 548 EUR t.j. nadmerný odpočet DPH za obdobie 10/2016 v sume 386 032 EUR a nadmerný odpočet DPH za obdobie 12/2016 v sume 8 516 EUR.

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 14 dní.

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavené k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## 2.2. Veková štruktúra pohľadávok

31. december 2017

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Spolu dlhodobé pohľadávky</b>	-	-	-
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	13 445	-	13 445
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky vrámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	3 406	-	3 406
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Spolu krátkodobé pohľadávky</b>	<b>16 851</b>	-	<b>16 851</b>

31. december 2016

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Spolu dlhodobé pohľadávky</b>	-	-	-
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	8 008	2 191	10 199
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky vrámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	394 548	-	394 548
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Spolu krátkodobé pohľadávky</b>	<b>402 556</b>	<b>2 191</b>	<b>404 747</b>

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

2.3. Opravné položky k pohľadávkam

Položky súvahy, ku ktorým sú tvorené opravné položky:

<i>Položka</i>	<i>1. 1. 2017</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Zúčtovanie z dôvodu zániku opodstatnenosti</i>	<i>Zúčtovanie z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva</i>	<i>31.12.2017</i>
Pohľadávky z obchodného styku	-	2 191	-	-	2 191
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-	-	-
<b>Spolu</b>	-	<b>2 191</b>	-	-	<b>2191</b>

3. **Finančné účty**3.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

<i>Položka</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
<b>Peňažné prostriedky</b>		
Pokladňa, ceniny	11 753	12 456
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	64 356	125 118
Bankové účty – účet DPH (účet 221050)	81 784	1 964
Peniaze na ceste	-	-
<b>Spolu</b>	<b>157 893</b>	<b>139 538</b>

4. **Časové rozlíšenie**

<i>Položka</i>	<i>31. december 2017</i>	<i>31. december 2016</i>
Náklady budúcich období dlhodobé	-	-
Náklady budúcich období krátkodobé	277	170
<i>z toho:</i>	-	-
<i>Poistenie UNIQA (majetok efekt)</i>	277	170
Príjmy budúcich období dlhodobé	-	-
Príjmy budúcich období krátkodobé	-	-
<b>Spolu</b>	<b>277</b>	<b>170</b>

**Rok 2017:** Pri nákladoch budúcich období je vykázaná suma 277 EUR (poistenie majetok efekt t. j. požiarne nebezpečia, živelné nebezpečia, voda z vodov. zariadení).

**Rok 2016:** Pri nákladoch budúcich období je vykázaná suma 170 EUR (poistenie majetok efekt t. j. požiarne nebezpečia, živelné nebezpečia, voda z vodov. zariadení).

IV. **ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. **Vlastné imanie**1.1. Informácie o vlastnom imaní

K 31. decembru 2017 pozostáva základné imanie z celkom 900 akcií kmeňových, listinných s menovitou hodnotou jednej akcie 67 EUR. Základné imanie bolo celé upísané a splatené.

Spoločnosť FINEP Jégeho alej a.s. má k 31.12.2017 dvoch akcionárov a to:  
P & PARK, s.r.o., ktorý vlastní 450 akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 67 EUR.  
FINEP HOLDING, SE, ktorý vlastní 450 akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 67 EUR.

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## 1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2016

<i>Položka</i>	<i>2016</i>
Účtovný zisk	238 595
<b>Rozdelenie účtovného zisku</b>	
	<b>2017</b>
Prídel do zákonného rezervného fondu	-
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Prídel do sociálneho fondu	-
Prídel na zvýšenie základného imania	-
Úhrada straty minulých období	-
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	238 595
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	-
Iné	-
<b>Spolu</b>	<b>238 595</b>

## 1.3. Návrh na rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovnanie straty za rok 2016

Valné zhromaždenie zo dňa 26. júna 2017 rozhodlo, že dosiahnutý zisk roku 2016 vo výške 238 595 EUR bude použitý tak, že suma v plnej výške 238 595 EUR bola zaúčtovaná na účet nerozdeleného zisku z minulých období.

## 2. Rezervy

## 2.1. Zákonné a ostatné rezervy

## 31. december 2017

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2017</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Použitie</i>	<i>Zrušenie</i>	<i>Stav k 31. 12. 2017</i>
<b>Dlhodobé rezervy</b>					
Dlhodobé zákonné rezervy	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-
<b>Krátkodobé rezervy</b>					
Krátkodobé zákonné rezervy	-	-	-	-	-
z toho:	-	-	-	-	-
rezerva na audit	-	-	-	-	-
uverejnenie v Obch. vestníku	-	-	-	-	-
Ostatné krátkodobé rezervy	2 250	3 000	2 250	-	3 000
z toho:	-	-	-	-	-
rezerva na audit	2 250	3 000	2 250	-	3 000

Spoločnosť vytvorila rezervu na audit roku 2017 vo výške 3 000 EUR.

## 31. december 2016

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2016</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Použitie</i>	<i>Zrušenie</i>	<i>Stav k 31. 12. 2016</i>
<b>Dlhodobé rezervy</b>					
Dlhodobé zákonné rezervy	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-
<b>Krátkodobé rezervy</b>					
Krátkodobé zákonné rezervy	-	-	-	-	-
z toho:	-	-	-	-	-
rezerva na audit	-	-	-	-	-
uverejnenie v Obch. vestníku	-	-	-	-	-
Ostatné krátkodobé rezervy	1 600	2 250	1 600	-	2 250
z toho:	-	-	-	-	-
rezerva na audit	1 600	2 250	1 600	-	2 250

Spoločnosť vytvorila rezervu na audit roku 2016 vo výške 2 250 EUR.

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**3. Závazky**3.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny

31. december 2017

Položka	Splatnosť			Celkom
	do lehoty	do 360 dní po lehote	nad 360 dní po lehote	
Závazky z obchodného styku	14 293	-	75	14 368
Čistá hodnota zákazky	-	-	-	-
Nevyfakturované dodávky	7 562	-	-	7 562
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-	-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-	-
Závazky voči spoločníkom a združeniu	1 040 000	-	-	1 040 000
Závazky voči zamestnancom	-	-	-	-
Závazky zo sociálneho poistenia	-	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie	960	-	-	960
Ostatné záväzky	1 000	-	-	1 000
<b>Spolu k 31. decembru 2017</b>	<b>1 063 815</b>	<b>-</b>	<b>75</b>	<b>1 063 890</b>

31. december 2016

Položka	Splatnosť			Celkom
	do lehoty	do 360 dní po lehote	nad 360 dní po lehote	
Závazky z obchodného styku	5 648	-	76	5 724
Čistá hodnota zákazky	-	-	-	-
Nevyfakturované dodávky	76 157	-	-	76 157
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-	-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-	-
Závazky voči spoločníkom a združeniu	1 040 000	-	-	1 040 000
Závazky voči zamestnancom	-	-	-	-
Závazky zo sociálneho poistenia	-	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie	960	-	-	960
Ostatné záväzky	-	-	-	-
<b>Spolu k 31. decembru 2016</b>	<b>1 122 765</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>1 122 841</b>

3.2. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	31. 12. 2017	31. 12. 2016
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	4 576 504	4 557 520
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>4 576 504</b>	<b>4 557 520</b>
<b>Krátkodobé záväzky:</b>		
Závazky do lehoty splatnosti	1 063 815	1 122 765
Závazky po lehote splatnosti	75	76
<b>Spolu krátkodobé záväzky</b>	<b>1 063 890</b>	<b>1 122 841</b>

## FINEP Jégeho alej a. s.

## Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## 3.3. Závazky voči spriazneným osobám

<i>Položka</i>	<i>Spriaznené osoby</i>	<i>Suma k 31. 12. 2017</i>
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
Závazky z obchodného styku		-
Nevyfakturované dodávky		-
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	FINEP SK a.s.	2 212 885
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	FHSE, SE P & Park, s.r.o.	75 359 2 288 260
Dlhodobé prijaté preddavky		-
Dlhodobé zmenky na úhradu		-
Vydané dlhopisy		-
Ostatné dlhodobé záväzky		-
<b>Krátkodobé záväzky:</b>		
Závazky z obchodného styku	FINEP SK a.s.	207
Nevyfakturované dodávky		-
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke		-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku		-
Závazky voči spoločníkom a združeniu	FHSE, SE P & PARK, s.r.o.	520 000 520 000
Ostatné záväzky		-
<b>Spolu</b>		<b>5 616 711</b>
<hr/>		
<i>Položka</i>	<i>Spriaznené osoby</i>	<i>Suma k 31. 12. 2016</i>
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
Závazky z obchodného styku		-
Nevyfakturované dodávky		-
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	FINEP SK a.s.	2 203 706
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	FHSE, SE P & Park, s.r.o.	75 046 2 278 768
Dlhodobé prijaté preddavky		-
Dlhodobé zmenky na úhradu		-
Vydané dlhopisy		-
Ostatné dlhodobé záväzky		-
<b>Krátkodobé záväzky:</b>		
Závazky z obchodného styku		-
Nevyfakturované dodávky		-
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke		-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku		-
Závazky voči spoločníkom a združeniu	FHSE, SE P & PARK, s.r.o.	520 000 520 000
Ostatné záväzky		-
<b>Spolu</b>		<b>5 597 520</b>

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

3.4. Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám, v rámci podielovej účasti a záväzky voči spoločníkom a združeniu.

<i>Položka</i>	<i>Mena</i>	<i>Úrok p. a. v %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>K 31. decemb ru 2017 (v prís lušnej mene)</i>	<i>K 31. 12. 2017 (v eurách)</i>	<i>K 31. decemb ru 2016 (v eurách )</i>
Dlhodobé pôžičky:				-	-	-
FHSE, SE	EUR	EURIBOR 12M+0,50 %	31.12.2020	EUR	75 359	75 046
FINEP SK a.s.	EUR	EURIBOR 12M+0,50 %	31.12.2020	EUR	2 212 885	2 203 706
P&Park s.r.o.	EUR	EURIBOR 12M+0,50 %	31.12.2020	EUR	2 288 260	2 278 769
Krátkodobé pôžičky	-	-	-	-	-	-
Krátkodobé finančné výpomoci	-	-	-	-	-	-

3.5. Odložený daňový záväzok/Odložená daňová pohľadávka

<i>Položka</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou:		
<i>odpočítateľné</i>	-	-
<i>zdaniteľné</i>	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou:		
<i>odpočítateľné</i>	-	-
<i>zdaniteľné</i>	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-	-
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	-	-
Odložená daňová pohľadávka	-	-
Uplatnená daňová pohľadávka:		
<i>zaučtovaná ako zníženie nákladov</i>	-	-
<i>zaučtovaná do vlastného imania</i>	-	-
Odložený daňový záväzok	-	-
Zmena odloženého daňového záväzku:		
<i>zaučtovaná ako náklad</i>	-	-
<i>zaučtovaná do vlastného imania</i>	-	-

Spoločnosť neučtuje o odloženej daňovej pohľadávke ani o odloženom daňovom záväzku.

#### 4. Bankové úvery

<i>Položka</i>	<i>Mena</i>	<i>Úrok p. a. v %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2017</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2016</i>
Dlhodobé bankové úvery	EUR	-	-	-	-
Krátkodobé bankové úvery				-	-

Spoločnosť v roku 2017 nemala záväzky z čerpaných bankových úverov.

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## 5. Časové rozlíšenie

Položka	31. december 2017	31. december 2016
Výdavky budúcich období dlhodobé	-	-
Výdavky budúcich období krátkodobé	-	-
Výnosy budúcich období dlhodobé	-	-
Výnosy budúcich období krátkodobé	-	-
z toho:	-	-
zaúčtovanie vyrovnania – re Eiffage	-	-
rezerva na garančné opravy 1 a 2 etapa	-	-
<b>Spolu</b>	-	-

## V. VÝNOSY

## 1. Výnosy z hospodárskej činnosti

## 1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb/Čistý obrat

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa hlavných oblastí odbytu:

Typ výrobkov, tovarov, služieb /Oblasť odbytu/	Slovensko		Zahraníčia (EÚ)		Zahraníčia (tretie krajiny)		Celkom	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	32 093	486 045	-	-	-	-	32 093	486 045
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>32 093</b>	<b>486 045</b>	-	-	-	-	<b>32 093</b>	<b>486 045</b>

## 1.2. Zmena stavu vnútroorganizačných zásob

Položka	2017		2016		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Stav k 31. 12. 2017	Stav k 31. 12. 2016	Stav k 1. 1. 2016	2017	2016	
Nedokončená výroba a polotovary						
vlastnej výroby	497 907	166 316	-	-	-	-
Výrobky	-	161 500	204 803	-	(161 908)	
Zvieratá	-	-	-	-	-	-
<b>Spolu</b>	<b>497 907</b>	<b>327 816</b>	<b>204 803</b>	-	<b>(161 908)</b>	
Manká a škody						-
Reprezentačné						-
Nakúpené dodávky						-
Kapitalizované úroky						-
Iné (pohyb opravných položiek)						-
<b>Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát</b>						<b>- (161 908)</b>

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## 1.3. Výnosy pri aktivácii nákladov a výnosy z hospodárskej, finančné výnosy a výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu

<b>Položka</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Významné položky pri aktivácii nákladov	-	-
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti	-	39 997
z toho:		
tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	-	39 656
ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	82 543	341
- DÚ priznaný úrok za DPH (neskoré vrátenie)	634	
- Zrušenie zostatku nevyfak. dodávok za záručné opravy	68 963	
- ostatné (vyúčtovanie energií rok 2016), zrušenie 315A	2 875	
- nájom NP (vyúčtovanie služby spojené s nájmom rok 2017)	6 675	-
- Parkovacia plocha + prevádzka	3 396	
Kurzové zisky, z toho:	-	-
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	5	5 566
Výnosový úrok z bežných účtov v banke	5	15
Výnosový úrok – úver P & PARK s.r.o.	-	2 772
Výnosový úrok – úver FINEP SK a.s.	-	2 779
Výnosový úrok – úver Jégeho Residential s.r.o.	-	-
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu	-	-

**VI. NÁKLADY****1. Náklady z hospodárskej činnosti****1.1. Výrobná spotreba**

<b>Položka</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	-	-
Spotreba materiálu	1 792	2 888
Spotreba energie	10 102	3 100
Spotreba ostatných neskladovateľných dodávok	-	-
Služby	48 195	70 084
z toho:		
právne služby, účtovníctvo	31 638	21 523
marketing, provízie	413	-
poštovné, telefóny	67	13
náklady na reprezentáciu	216	-
propagácia, inzercia, bilbordy	790	-
Strážna služba	-	-
upratovacie práce	-	-
ostatné služby	2 757	1 349
opravy a udržiavanie	12 314	1 088
provízie za predaj bytov a NP 3 etapa, servis	-	11 111
Provízie za predaj bytov a NP 5 etapa	-	35 000

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1.2. Náklady za služby, ostatné náklady z hospodárskej činnosti, finančné náklady a náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu

<b>Položka</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Náklady za poskytnuté služby	-	-
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>		
<i>náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	-	-
<i>iné uisťovacie audítorské služby</i>	-	-
<i>súvisiace audítorské služby</i>	6 000	4 500
<i>daňové poradenstvo</i>	-	-
<i>ostatné neaudítorské služby</i>	-	-
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby:</i>		
<i>zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu</i>	-	39 163
<i>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti</i>	8 873	8 625
<i>z toho:</i>		
<i>náklady na energiu určené k prefakturácií</i>	6 576	7 914
<i>náklady na správu bytov</i>	72	332
<i>Poistenie</i>	824	379
<i>zmluvné pokuty a penále</i>	1	-
<i>ostatné náklady</i>	-	-
<i>dary</i>	1 400	-
<i>Odpis pohľadávky</i>	-	-
<i>Celková suma osobných nákladov</i>	-	-
<i>Mzdy</i>	-	-
<i>Ostatné náklady na závislú činnosť</i>	-	-
<i>Sociálne náklady</i>	-	-
<i>Zdravotné poistenie</i>	-	-
<i>Sociálne zabezpečenie</i>	-	-
<i>Finančné náklady</i>	-	-
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		
<i>kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>	-	-
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov t.j. bankové poplatky</i>	421	373
<i>Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu</i>	-	-

**VII. DAŇ Z PRÍJMOV**

Sadzba dane z príjmov pre rok 2017 je 21 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Na výpočet odloženej dane bola použitá sadzba dane z príjmov právnických osôb 21 %, ktorá je v platnosti od 1. januára 2014.

	2017			2016		
	<b>Základ dane</b>	<b>Daň</b>	<b>Daň v %</b>	<b>Základ dane</b>	<b>Daň</b>	<b>Daň v %</b>
Výsledok hospodárenia pred zdanením	144			239 558		
<i>z toho:</i>						
<i>teoretická daň</i>		30	21	52 703	22	
<i>Daňovo neuznané náklady (trvalé rozdiely)</i>	24 067	5 054	21	2 304	506	22
<i>Výnosy nepodliehajúce dani (trvalé rozdiely)</i>	(2 255)	(473)	21	(1 615)	(355)	22
<i>Umorenie daňovej straty</i>	(21 956)	(4 611)		(235 215)	(52 854)	
<i>Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky</i>	-	-		-	-	
<i>Zmena sadzby dane</i>	-	-		-	-	
<i>Daňová licencia</i>	-	-		-	-	
<i>Iné</i>	-	-		-	-	22
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>5 032</b>	<b>1 107</b>	
Splatná daň z príjmov		961	21 %		963	22 %
Odložená daň z príjmov		-	-		-	-
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>961</b>	<b>21 %</b>		<b>963</b>	<b>22 %</b>

Spoločnosť sa z dôvodu opatrnosti rozhodla neúčtovať odloženú daňovú pohľadávku.

FINEP Jégého alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**VIII. 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 2017 daňové priznania spoločnosti za roky 2013 až 2017 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

K dátumu 31.12.2017 je spoločnosť účastníkom jediného súdneho sporu s bývalým klientom spoločnosti, ktorý podpísal rezervačnú zmluvu na kúpu bytu v projekte Jégého alej 3 a nepristúpil k podpisu zmluvy o budúcej zmluve. Zároveň v rozpore so zmluvou požaduje vrátenie rezervačného poplatku v sume 2 000 EUR, ktoré si spoločnosť v súlade so zmluvou započítala voči pokute, ktorú bol klient povinný spoločnosti uhradiť za to, že nepristúpil k podpisu zmluvy o budúcej zmluve. Krajský súd v Bratislave v tomto spore k 31.12.2017 ešte nerozhodol.

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré by potenciálne hrozili sporom či vymáhaním.

**IX. SPRIAZNENÉ OSOBY**

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva.

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.

31. december 2017

<i>Spriaznená osoba</i>	<i>Druh obchodu</i>	<i>Pohľadávky</i>	<i>Záväzky</i>	<i>Náklady</i>	<i>Výnosy</i>
<i>Materská účtovná jednotka</i>					
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv					
FINEP HOLDING, SE	08,11	-	595 359	313	-
P & PARK, s.r.o.	08,11	-	2 808 260	9 492	-
<i>Dcérska účtovná jednotka</i>					
Spoločná účtovná jednotka					
Pridružená účtovná jednotka					
Kľúčový manažment účtovnej jednotky alebo jej materskej jednotky					
<i>Ostatné spriaznené osoby</i>					
FINEP Premiére s.r.o.	01	-	-	-	-
Jégého Residential s.r.o.	08	-	-	-	-
FINEP SK a.s.	08,11	-	2 213 092	9 809	-

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2016

<i>Spriaznená osoba</i>	<i>Druh obchodu</i>	<i>Pohľadávky</i>	<i>Záväzky</i>	<i>Náklady</i>	<i>Výnosy</i>
Materská účtovná jednotka					
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv					
FINEP HOLDING, SE	11	-	595 046	46	-
P & Park s.r.o.	08,11	-	2 798 769	2 581	2 772
Dcérska účtovná jednotka					
Spoločná účtovná jednotka					
Prídružená účtovná jednotka					
Kľúčový manažment účtovnej jednotky alebo jej materskej jednotky					
Ostatné spriaznené osoby					
FINEP Premiére s.r.o.	01	-	-	-	-
Jégeho Residential s.r.o.	08	-	-	-	-
FINEP SK a.s.	08,11	340	2 203 706	32 855	2 779

01 – kúpa, 02- predaj, 03- poskytnutie služby, 04 - obchodné zastúpenie, 05 - licencia, 06 – transfer, 07- know-how, 08 - úver, úroky, 09 - výpomoc, 10 – záruka, 11 – iný obchod

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

Nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti.

#### XI. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2017

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1.1.2017</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	<i>Stav k 31. 12. 2017</i>
Základné imanie	60 300	-	-	-	60 300
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	129 456	-	-	-	129 456
Ostatné kapitálové fondy	1 166	-	-	-	1 166
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	94 198	-	-	-	94 198
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	582 480	238 595	-	-	821 075
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	238 595	(816)	-	(238 595)	(816)
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

FINEP Jégeho alej a. s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2016

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1.1.2016</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	<i>Stav k 31. 12. 2016</i>
Základné imanie	60 300	-	-	-	60 300
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	129 456	-	-	-	129 456
Ostatné kapitálové fondy	1 166	-	-	-	1 166
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	94 198	-	-	-	94 198
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	422 314	160 167	-	(1)	582 480
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	160 167	238 595	-	(160 167)	238 595
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	-	-	-	-	-

**XII. PREHĽAD 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.

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:

<i>Položka</i>	<i>Účet</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Peniaze	211	11 753	12 456
Ceniny	213	-	-
Účty v bankách	221.010	17 809	16 473
Účty v bankách	221.020	33	18
Účty v bankách - zberný účet 1 a 2 etapa	221.030	0	0
Účty v bankách - investičný účet	221.040	0	0
Účty v bankách - DPH účet	221.050	81 784	1 964
Účty v bankách - bežný účet	221.070	0	0
Účty v bankách - bežný účet	221.080	0	0
Účty v bankách - zberný účet 3. etapa	221.100	46 514	108 627
<b>Spoľu</b>		<b>157 893</b>	<b>139 538</b>

Tabuľka č. 1 - Prehľad peňažných tokov

Názov položky	Označenie	Skutočnosť v eurách	
		Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/	145	239 559
A.1.	<b>Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)</b>	<b>24 003</b>	<b>(6 099)</b>
	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)	2 191	-
	Zmena stavu rezerv (+/-)	750	650
	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	2 191	-
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	(107)	(1 183)
	Úroky účtované do nákladov (+)	18 983	-
	Úroky účtované do výnosov (-)	(5)	(5 566)
A.2.	<b>Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti</b>	<b>(2 643)</b>	<b>(6 416 757)</b>
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	387 899	(389 655)
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	(58 951)	(54 089)
	Zmena stavu zásob (-/+)	(331 591)	(5 973 013)
	<b>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.)</b>	<b>21 505</b>	<b>(6 183 297)</b>
	Prijaté úroky (+)	5	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(961)	37 005
<b>A.</b>	<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>20 549</b>	<b>(6 146 292)</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>			
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	(2 193)	39 163
	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	-	1 539 069
<b>B.</b>	<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>(2 193)</b>	<b>1 578 232</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>			
C.1.	<b>Peňažné toky vo vlastnom imaní</b>	-	-
C.2.	<b>Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti</b>	-	<b>4 397 520</b>
	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	-	4 397 520
<b>C.</b>	<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	-	<b>4 397 520</b>
<b>D.</b>	<b>Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)</b>	<b>18 356</b>	<b>(170 540)</b>
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	139 538	310 078
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	157 893	139 539
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
<b>H.</b>	<b>Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-) (súčet D + E + G)</b>	<b>157 893</b>	<b>139 539</b>

