

**Poznámky konsolidovanej účtovnej závierky  
zostavenej k 31. decembru 2010**

(ďalej len „konsolidované poznámky“)

**I. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

**1. Identifikačné údaje konsolidujúcej účtovnej jednotky:**

Názov konsolidujúcej účtovnej jednotky:

Sídlo konsolidujúcej účtovnej jednotky:

IČO konsolidujúcej účtovnej jednotky:

Dátum založenia/zriadenia konsolidujúcej účtovnej jednotky:

Konsolidovaná účtovná závierka konsolidovaného celku *Geocomplex, a.s.* bola zostavená v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky zo dňa 17. decembra 2008 č. MF/27526/2008 – 31.

**2. Informácie o konsolidovanom celku**

Konsolidovaný celok *Geocomplex, a.s.* obsahuje tieto účtovné jednotky:

Názov účtovnej jednotky	Právna forma	Podiel konsolidujúcej ÚJ na ZI (%)	Podiel konsolidujúcej ÚJ na hlasovacích právach (%)
GX – byty	s.r.o.	100	100
GCX –byty	s.r.o.	63,77	63,77

Dcérska spoločnosť GX-byty má 36,23% -ný podiel na základnom imaní spoločnosti GCX-byty. Z toho vyplýva, že konsolidujúca jednotka nepriamo vlastní 100% GCX-byty.

Identifikačné údaje všetkých účtovných jednotiek konsolidovaného celku *Geocomplex, a.s.* sú uvedené v prílohe č. 1 poznámok konsolidovanej účtovnej závierky.

**3. Informácie o orgánoch konsolidujúcej účtovnej jednotky**

Predstavenstvo  
Ing. Ľubomír Hečko - predseda predstavenstva  
RNDr. Adrián Panáček - podpredseda predstavenstva  
Miriam Mattieligová - člen predstavenstva

Dozorná rada  
Milan Petrovič – predseda dozornej rady  
Ján Bolf - člen dozornej rady  
Zuzana Lieskovská - členka dozornej rady

Generálny riaditeľ  
RNDr. Adrián Panáček, CSc.  
a prokurista

Konsolidovaný celok mal v roku 2010 priemerne 11 zamestnancov, z toho riadiacich pracovníkov 2.

#### 4. Zmena konsolidovaného celku

V priebehu účtovného obdobia od 1. januára 2010 do 31. decembra 2010 konsolidujúca účtovná jednotka **nenadobudla** podiely v ďalších účtovných jednotkách.

#### 5. Informácie o výsledku hospodárenia z dôvodu predaja majetku medzi účtovnými jednotkami konsolidovaného celku **Geocomplex, a.s.**

V priebehu roku 2010 sa medzi účtovnými jednotkami konsolidovaného celku **Geocomplex, a.s.** neuskutočnil nákup resp. predaj majetku.

#### 6. Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach

Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného a nehmotného majetku nie sú/sú úroky z úverov (podľa rozhodnutia účtovnej jednotky).

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa trvalo zníži o oprávky, ktoré zodpovedajú výške opotrebenia majetku.

O opravných položkách sa účtuje v prípade prechodného zníženia hodnoty majetku ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Za vlastné náklady sa považujú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok odpisovaný sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho morálneho a fyzického opotrebenia. Účtovná jednotka odpisuje majetok na základe zákona č. 431/2002 Z. z. a účtuje o účtovných odpisoch.

Dlhodobý finančný majetok

Finančné investície, cenné papiere a majetkové účasti sa oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (provízie maklérom, poplatky burze).

Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sú oceňované váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi.

Toto ocenenie sa upravuje o zníženie hodnoty zásob.

#### Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí alebo pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Opravná položka sa vytvára napr. k pohľadávkam po splatnosti a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

#### Finančné účty

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú menovitou hodnotou.

#### Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

#### Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa v očakávanej výške záväzku. V účtovnej závierke sa tvorili rezervy najmä na nevyfakturované dodávky a služby, mzdy za dovolenku zamestnancov vrátane sociálneho a zdravotného poistenia, súdne spory a podobne.

#### Záväzky

Záväzky sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou a pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou.

Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

#### Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

#### Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na slovenskú menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v iný deň, ak to ustanovuje osobitný predpis, resp. v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

## Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.) bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu. Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

## II. INFORMÁCIE O METÓDACH A POSTUPOCH KONSOLIDÁCIE

### 1. Informácie o použitých metódach konsolidácie

Konsolidované účtovné jednotky (obchodné spoločnosti) boli zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky konsolidovaného celku *Geocomplex, a.s.* metódou konsolidácie uvedenou v nasledujúcom prehľade:

Názov resp. obchodné meno konsolidovanej účtovnej jednotky	Metóda úplnej konsolidácie
GX-byty, s.r.o.	áno
GCX-byty, s.r.o.	áno

Bola použitá metóda úplnej konsolidácie pri oboch dcérskych účtovných jednotkách.

Deň, ku ktorému sa vykonala prvá konsolidácia kapitálu bol súčasne dňom obstarania týchto podielov. Konsolidujúca spoločnosť je súčasne zakladajúcou spoločnosťou konsolidovaných jednotiek.

### 2. Goodwill/záporný goodwill

V konsolidovanej účtovnej závierke *Geocomplex, a.s.* nie je k 31. decembru 2010 vykázaný goodwill, a to z dôvodu, že materská spoločnosť je súčasne zakladajúcou spoločnosťou konsolidovaných jednotiek.

Ako bolo uvedené, spoločnosť GX-byty, s.r.o. vlastní 36,23% podiel na základnom imaní GCX-byty. Súčasne je 100% dcérou konsolidujúcej spoločnosti. *Geocomplex, a.s.* vlastní nepriamo 100% spoločnosti GCX-byty.

### 3. Konsolidácia medzivýsledku

Realizovaný medzivýsledok z predaja dlhodobého hmotného majetku, dlhodobého nehmotného majetku a zásob v rámci konsolidovaného celku *Geocomplex, a.s.* nebol eliminovaný z dôvodu jeho nevýznamnosti.

## III. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV A PASÍV SÚVAHY

Konsolidovaná závierka *Geocomplex, a.s.* bola po prvý krát zostavená k 31. decembru 2008. Porovnateľné údaje v prípade nákladov a výnosov roku 2009 nie sú v konsolidovanej účtovnej závierke konsolidovaného celku *Geocomplex, a.s.* uvedené.

### 1. Dlhodobý majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného, hmotného a finančného majetku (neobežného majetku) od 1. januára 2010 do 31. decembra 2010 je uvedený v tabuľkovej prílohe č. 1 konsolidovaných poznámok.

## 2. Zásoby

Jedná sa výlučne o zásoby sú vlastnej výroby, ktoré v r. 2010 vytvárala spoločnosť GCX-byty. Sú to nedokončené resp. dokončené (ale nepredané) byty a nebytové priestory. V súvahe GCX- byty sú vykázané vo výške 6 108 534 EUR.

K týmto zásobám nebol k 31.12.2010 dôvod vytvárať opravnú položku.

Neobsahujú medzivýsledok, pretože na ich výrobe spolupracujú subdodávkami firmy, ktoré nepatria do konsolidovaného poľa.

## 3. Pohľadávky

K pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti, bola vytvorená opravná položka (v r.2008).

	Stav k 31. 12. 2009	Tvorba (zvýšenie)	Zníženie (použitie)	Stav k 31. 12. 2010
	EUR	EUR	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	306 927	4 075 661	3 552 127	830 461
Opravná položka k pohľadávkam z obchodného styku	-88 884	0	0	-88 884
<b>Spolu</b>	<b>218 043</b>	<b>4 075 661</b>	<b>3 552 127</b>	<b>741 577</b>

Vzájomné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku:

Dlhodobá pohľadávka GX-byty voči Geocomplex, a.s. vo výške 1 327 756 EUR.

Pohľadávka Geocomplex,a.s. voči GX-byty vo výške 65 382 EUR.

Pohľadávka GCX-byty voči GX, byty vo výške 180 982 EUR.

Tieto pohľadávky (resp. súčasne záväzky) boli v rámci konsolidačných úprav eliminované – v konsolidovanej súvahe nie sú.

## 4. Časové rozlíšenie aktív

Časové rozlíšenie aktív obsahuje príjmy budúcich období, ktoré predstavujú v roku 2010 plus za r.2009 hodnotu dokončených, nepredaných (nevyfakturovaných) bytových a nebytových priestorov za obe dcérske spoločnosti. Spolu = 357 538 EUR.

## 5. Vlastné imanie

Prehľad o pohybe vlastného imania konsolidovaného celku **Geocomplex, a.s.** od 1. januára 2010 do 31. decembra 2010 je v nižšie uvedenej tabuľke.

	Stav			Stav
	31.12.2009	Prírastky	Úbytky	31.12.2010
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>1 770 895</b>			<b>1 770 895</b>
Základné imanie	1 770 895	0	0	1 770 895
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0
<b>Kapitálové fondy</b>	<b>2 057 213</b>	<b>0</b>	<b>600 940</b>	<b>1 456 273</b>
Emisné ážio	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	35 212	0	0	35 212
Zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov	0	0	0	0
Oceň. rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0
Oceň. rozdiely z kapitálových účastín	2 022 001	0	600 940	1 421 061
<b>Fondy zo zisku</b>	<b>92 386</b>	<b>0</b>	<b>76 223</b>	<b>16 163</b>
Zákonný rezervný fond	92 386	0	76 223	16 163
Nedeliteľný fond	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0
<b>Výsledok hosp. minulých rokov</b>	<b>-387 270</b>			<b>-244 704</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	138 323	0	138 323
Neuhradená strata minulých rokov	-387 270	0	-4 243	-383 027
<b>Výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie</b>	<b>146 930</b>	<b>0</b>	<b>136 785</b>	<b>10 145</b>
<b>Spolu</b>	<b>3 680 154</b>	<b>0</b>	<b>813 948</b>	<b>3 008 772</b>

V položke oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín je vykázaný rozdiel medzi uznaným ocenením a účtovným ocenením (popísať konkrétne prípady, prípadne doplniť prehľad v podobe tabuľky, informácie k oceňovacím rozdielom, sú uvedené v tabuľke 19 hároku 4. Nie je potrebné uviesť len položky, ktoré neboli v rámci konsolidačných operácií eliminované).

## 6. Rezervy

K 31. decembru 2010 nie sú vykázané žiadne rezervy.

## 7. Závazky

Vzájomné záväzky v rámci konsolidovaného celku:  
Dlhodobý záväzok Geocomplex, a.s. voči GX-byty vo výške 1 327 756 EUR.  
Záväzok Geocomplex, a.s. voči GX-byty vo výške 65 382 EUR.  
Záväzok GCX-byty voči GX, byty vo výške 180 982 EUR.

Tieto záväzky (resp. súčasne pohľadávky) boli v rámci konsolidačných úprav eliminované – v konsolidovanej súvahe nie sú.

## 8. Bankové úvery a ostatné prijaté návratné finančné výpomoci

Bankový úver vo výške 11 816 500 EUR vykázala k 31. decembru 2010 spoločnosť GCX-byty.

Finančné výpomoci k 31. decembru 2010 sú vykázané celkovo vo výške 30669 EUR. Jedná sa o návratné výpomoci v rámci konsolidovaného celku a boli konsolidačnými úpravami eliminované. V konsolidovanej súvahe sa nenachádzajú.

## 9. Časové rozlíšenie pasív

Položky časového rozlíšenia pasív neboli k 31.12.2010 vykázané.

## 10. VÝNOSY

V tabuľkovej prílohe č. 3 konsolidovaných poznámok je uvedené detailné členenie vybraných položiek výnosov konsolidovaného celku *Geocomplex, a.s.* účtovného obdobia roku 2010.

Názov účtu	Geocomplex	GX-byty	GCX-byty	Spolu
Tržby z predaja služieb	228 479	6 068	4 621 616	4 856 163
Zmena stavu nedokončenej výroby	0	0	3 797 594	3 797 594
Tržby z predaja DNaHM	114 543			114 543
Tržby z predaja materiálu	450			450
Zmluvné pokuty, penále			41 838	41 838
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	89			89
Úroky	8	26		34
Kurzové zisky			7 493	7 493
Mimoriadne výnosy	0	0	0	0
<b>Výnosy</b>	<b>343 569</b>	<b>6 094</b>	<b>8 468 541</b>	<b>8 818 204</b>

K 31. decembru 2010 sú ako výnosy konsolidovaného celku *Geocomplex, a.s.* vykázané výlučne výnosy voči tretím stranám. Nebol dôvod pre korektívne konsolidačné úpravy výnosov. A inverzne ani nákladov (v tabuľke nižšie).

## 11. NÁKLADY

V príloženej tabuľke sú uvedené vybrané položky nákladov konsolidovaného celku *Geocomplex, a.s.* účtovného obdobia roku 2010.

Názov účtu	Geocomplex	GX-byty	GCX-byty	Spolu
Materiál	4 161	294		4 455
Energie, stočné	49 053		23 362	72 415
<b>Služby celkom</b>	<b>62 344</b>	<b>4 977</b>	<b>7 661 911</b>	<b>7 729 232</b>
v tom:				
Opravy a udržiavanie	2 402	1 311		3 713
Prenájom (lízing)	0	2 726		2 726
Cestovné	12 761			12 761
<b>Subdodávky, stavebné práce, projekt práce</b>			<b>7 599 946</b>	<b>7 599 946</b>
<b>Provízie</b>			<b>27 063</b>	

Účtovné služby, audítorské služby	9 719		17 376	27 095
Odvoz odpadu, smetí a parkovné	8 133			8 133
Telefon,poštovné	3 570	360	4 911	8 841
Právnické služby	12 336			12 336
Geologické a laboratórne práce	4 500			4 500
<b>Osobné náklady</b>	<b>147 289</b>		<b>36 118</b>	<b>183 407</b>
Dane a poplatky	6 470		8 718	15 188
Zostatková cena predaného DHM	103 067	2 290	324 815	430 172
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	9 034			9 034
Odpisy	16 549			16 549
Finančné náklady	4 490			4 490
<b>Vybrané náklady spolu</b>	<b>393 534</b>	<b>6 981</b>	<b>8 006 191</b>	<b>8 406 706</b>
<b>Náklady celkom</b>	<b>403 696</b>	<b>8 433</b>	<b>8 395 930</b>	<b>8 808 059</b>

Konsolidované jednotky si vzájomne náklady nefakturovali. S tabuliek tiež vyplýva, že ťažisko aktivity bolo v spoločnosti GCX-byty, s.r.o.

#### IV. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

Po 31. decembri 2010 *nenastali* také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v konsolidovanej účtovnej závierke za rok 2010.

10.6.2011

Dátum

Podpis štatutárneho orgánu

RNDr. Adrián Panáček, CSc.  
člen predstavenstva

Ing. Ľubomír Hečko, v. r.  
predseda predstavenstva

#### VI. PRÍLOHY

Štruktúra konsolidovaného celku  
 Prehľad o pohybe dlhodobého majetku  
 Prehľad o pohybe vlastného imania  
 Prehľad o významných nákladoch výnosoch  
 Prehľad tabuliek s podrobnými výpočtami konsolidujúcej účtovnej jednotky, na základe ktorých realizovala eliminácie napr. konsolidáciu kapitálu, medzivýsledku