

Poznámky konsolidovanej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2013

I. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. Identifikačné údaje konsolidujúcej účtovnej jednotky:

Názov konsolidujúcej účtovnej jednotky: GEOCOMPLEX, a.s.

Sídlo konsolidujúcej účtovnej jednotky: Geologická 21, 82207 Bratislava

IČO konsolidujúcej účtovnej jednotky: 31 322 638

Dátum založenia/zriadenia konsolidujúcej účtovnej jednotky: 1.5.1992

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
Malé byty	s.r.o.	100	100

Dečrska 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.

Spoločnosť Malé byty, s.r.o. , založená v r. 2013, nemala zatiaľ žiadnu aktivitu a jej jediným účtovným zápisom je úvodná súvaha.

3. Informácie o orgánoch konsolidujúcej účtovnej jednotky

Predstavenstvo Ing. Lubomír Hečko - predseda predstavenstva
 RNDr. Adrián Panáček - podpredseda predstavenstva
 Míriam Mattielghová - člen predstavenstva

Dozorná rada Milan Petrovič – predseda dozornej rady
 Ján Bolf - člen dozornej rady
 Vladimír Vajdel' - člen dozornej rady

Generálny riaditeľ

a prokurista RNDr. Adrián Panáček, CSc.

Konsolidovaný celok mal v roku 2013 priemerne 11 zamestnancov, z toho riadiacich pracovníkov 3.

4. Zmena konsolidovaného celku

V priebehu účtovného obdobia od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 konsolidujúca účtovná jednotka Geocomplex, a.s. **nadobudla** podiel v účtovnej jednotke – Malé byty, s.r.o., jej založením. V účtovníctve materskej spoločnosti sa zatiaľ tento úkon neodrazil.

Zaradenie spoločnosti Malé byty, s.r.o. do konsolidácie, teda nie je k 31.12.2013 aktuálne, resp. jej zaradenie by neovplyvnilo výsledok konsolidácie.

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

V období do 31.12. 2013 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 zahŕňa 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 zniží 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 zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, prepravu, poisťné, 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 nevyžiteľnosti 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, ako záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou sa oceňujú v očakávanej výške záväzku. V účtovných závierkach konsolidovaných spoločností sa tvorili rezervy najmä na nevyfakturované dodávky a služby, mzdy za dovolenku zamestnancov vrátane sociálneho a zdravotného poistenia, súdne spory a podobne. Neboli predmetom konsolidačných úprav

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 prepočítávajú 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 zvierka.

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 zvierky 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

Metóda úplnej konsolidácie bola použitá pri oboch dcérskych účtovných jednotkách.

Spoločnosť Malé Byty, s.r.o. je k 31.12.2013 nevýznamná a preto nezaraďená do konsolidácie.

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 zavierke *Geocomplex, a.s.* nie je k 30. júnu 2013 vykázaný goodwill, a to z dôvodu, že materská spoločnosť je súčasne zakladajúcou spoločnosťou konsolidovaných jednotiek. Spoločnosť GX-byty, s.r.o. vlastní 36,23% podiel na základnom imaníí GCX-byty. Súčasnne je 100% dcérou konsolidujúcej spoločnosti. *Geocomplex, a.s.* vlastní de facto nepriamo 100% spoločnosti GCX-byty. (Spoločnosť Malé Byty, s.r.o. je priamou 100%-nou dcérskou spoločnosťou.)

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 zvierka *Geocomplex, a.s.* bola po prvý krát zostavená k 31. decembru 2008.

Všetky údaje o stave majetku a záväzkov konsolidovaného celku k 31. decembru 2013 v konsolidovanej súvahe, predstavujú agregované hodnoty majetku a záväzkov, upravené o konsolidačné úpravy.

A to v súlade s metódou úplnej konsolidácie t.j. eliminácie finančnej investície (podielov) materskej spoločnosti verzus základné imanie dcérskych spoločností. Ďalšie konsolidované položky finančných investícií majú charakter dlhodobých pôžičiek a sú konsolidované so záväzkami.

1. Dlhodobý majetok

Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok od 31. decembra 2012 do 31. decembra 2013 resp. jeho pohyb je uvedený v tabuľke.

	k 31.12. 2012	prírastky	úbytky	presuny	k 31.12. 2013
neobežný majetok	1 634 713	0	398 766	0	1 235 947
dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0
dlhodobý hmotný majetok	1 321 364	0	92 056	0	1 229 308
V tom:					
pozemky	901 794	0	77 650	0	824 144
stavby	153 906	0	14 856	0	139 050
samostatné hnuteľné veci	0	0	0	0	0
obstaraný dlhodobý hm.majetok	265 684	430	0	0	266 114

V tabuľke sú netto hodnoty. Dlhodobý nehmotný majetok aj samostatné hnuteľné veci sú opísané na 100%. T.j. ich netto hodnota je nulová.

Dlhodobý finančný majetok podlieha konsolidačnej eliminácii. Výnimkou je položka - ostatné cenné papiere: = 6 639EUR (mimo konsolidačné pole – akcie Incheba), ktorá nie je významná.

2. Zásoby

Zásoby vlastnej výroby vykazujú dcérske spoločnosti GX-byty, s.r.o. resp. GCX-byty, s.r.o. Jedná sa o neskolaudované byty a nebytové priestory. K 31.12.2013 vo výške 4 662 961 EUR. Je to zníženie oproti 31.12.2012, a to o (-) **661 518 EUR**.

3. Pohľadávky

Opravná položka k pohľadávkam bola k 31.12.2013 rozpustená.

	Stav k 31. 12. 2012	Stav k 30. 12. 2013
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	48 013	26 379
Opravná položka k pohľadávkam z obchodného styku	-17 881	0,00
Spoľu	30 132	26 379

Obchodné pohľadávky k 31.12.2013 celkove za konsolidované pole klesli. Hodnota obchodných pohľadávok k 31.12.2013 neobsahovala vzájomné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku a nemusela byť upravovaná.

4. Časové rozlíšenie aktív

Časové rozlíšenie aktív obsahuje príjmy budúcich období, ktoré predstavujú k 31.12. 2013 časť hodnoty dokončených, nepredaných (nevyfaktúrovaných) bytových a nebytových priestorov za dcérske spoločnosti – (len za GCX,byty, s.r.o.). Spolu = **159 917 EUR**. K 31.12.2012 to bolo 428 769 EUR. T.j. ďalšiu časť bytov sa podarilo odpredať.

5. Vlastné imanie

Prehľad o pohybe vlastného imania konsolidovaného celku **Geocomplex, a.s.** od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 je v nižšie uvedenej tabuľke.

	Stav			Stav
	31.12.2012	Prírastky	Úbytky	31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR
Základné imanie	1 770 895			1 770 895
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
Kapitálové fondy	2 011 420	0	177 370	1 834 050
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	138 548	0	177 370	-38 822
Oceň. rozdiely z kapitálových účastín	1 837 660	0	0	1 837 660
Fondy zo zisku	13 817	0	599	13 218
Zákonný rezervný fond	13 817	0	599	13 218
Nedeliteľný fond	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0
Výsledok hosp. minulých rokov	-173 064	-108 148	64 814	-346 026
Nerozdelený zisk minulých rokov	265 548	0	64 814	200 734
Neuhradená strata minulých rokov	-438 612	-108 148	0	-546 760
Výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie	-173 561	0	101 411	-274 972
Spolu	3 449 507	-108 148	344 194	2 997 165

Celkove teda pokleslo konsolidované vlastné imanie k 31.12.2013 o **(-) 452 342 EUR**.

V položke oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín je vykázaný rozdiel medzi uznaným ocenením a účtovným ocenením.

Geocomplex, a.s. vykázala v individuálnej účtovnej závierke (IÚZ) oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov vo výške (-) 38 822 EUR, súvťažne k totožnému zníženiu hodnoty vykázaných finančných investícií - podielov v dcérskych spoločnostiach. Precenenie kapitálových účastín (V IÚZ materskej spoločnosti) zostalo nezmenené.

6. Závazky

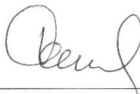
Závazky podliehajúce konsolidačným úpravám sú protipólom dlhodobých pôžičiek, ktoré sú vykázané ako finančné investície podliehajúce konsolidačným úpravám.

7. Bankové úvery a ostatné prijaté návratné finančné výpomoci

Bankový úver je vykázaný v individuálnej účtovnej závierke spoločnosti GCX – byty, a nie je predmetom konsolidačných úprav.

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

Po 31. decembri 2013 *nenastali* také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v konsolidovanej účtovnej závierke k 31.12. 2013.



9.6.2014		
Dátum		Podpis štatutárneho orgánu