

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

a) Založenie spoločnosti

Spoločnosť KE s. r. o. bola založená zakladateľskou listinou dňa 16. júla 2007 a do Obchodného registra bola zapísaná 3. augusta 2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka číslo 47237/B).

b) Hlavná činnosť

Hlavnou činnosťou spoločnosti je sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť).

c) Počet zamestnancov

Spoločnosť v roku 2013 nemala žiadnych zamestnancov.

d) Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach.

e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti KE s. r. o. k 31. 12. 2013 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.

B. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

Používané účtovné metódy, všeobecné účtovné zásady a spôsoby oceňovania v predkladanej účtovnej závierke sú v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a opatrením Ministerstva financií SR č. 4455/2003-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahovom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva.

Účtovná závierka za rok 2013 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.

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.

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 účtovnej závierky, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

Nakupované zásoby sa oceňujú skutočnými obstarávacími cenami, ktoré zahŕňajú cenu obstarania a vedľajšie obstarávacie náklady ako colné a skladovacie poplatky, dopravu, provízie, poistné a iné.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú výrobnými nákladmi zahŕňajúcimi priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a výrobnú réžiu. O zásobách vytvorených vlastnou činnosťou sa účtuje spôsobom A účtovania zásob. Výdaj zásob zo skladu sa oceňuje skladovými cenami.

Dlhodobý majetok oceňovala účtovná jednotka v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (§24 - §27) a príslušnými ustanoveniami Opatrenia č.23054/2002-92 (§ 21).

Majetok obstaraný v cudzej mene sa ocenil prepočtom na EUR kurzom ECB v deň uskutočnenia účtovného prípadu alebo ku dňu, ku ktorému sa zostavovala účtovná závierka. Kurzový rozdiel sa vyčíslil a zaučtoval do nákladov.

Na zistenie vstupnej ceny obstarávaného majetku použila účtovná jednotka účet 041 a 042, na ktorom sledovala okrem ceny obstarávaného majetku i jeho technické zhodnotenie a náklady súvisiace s jeho obstaraním až do času jeho uvedenia do užívania.

Dlhodobý majetok, ktorý nespĺňal podmienku ocenenia, ale doba použiteľnosti je vyššia ako jeden rok, účtovná jednotka eviduje nasledovne:

- nehmotný majetok v hodnote od 0 – 99,99 EUR vrátane sa považuje za zásobu a účtuje do nákladov
- nehmotný majetok v hodnote od 100 – 499,99 EUR vrátane eviduje v operatívnej evidencii a účtuje do nákladov
- nehmotný majetok v hodnote od 500 – 1 660 EUR vrátane sa eviduje na analyticky odlíšených účtoch dlhodobého nehmotného majetku

- hmotný majetok v hodnote od 0 – 99,99 EUR vrátane sa považuje za zásobu a účtuje do nákladov
- hmotný majetok v hodnote od 100 – 499,99 EUR vrátane sa eviduje v operatívnej evidencii
- hmotný majetok v hodnote od 500 – 996 EUR vrátane sa eviduje na analyticky odlíšených účtoch dlhodobého hmotného majetku.

Technické zhodnotenie sa v účtovnej jednotke účtuje nasledovne:

- priamo do nákladov bežného obdobia, ak všetky technické zhodnotenia na jednom majetku v účtovnom období v úhrne neprevýšia sumu uvedenú v zákone č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov v § 29
- ako zvýšenie zostatkovej ceny majetku zaradeného v predchádzajúcom účtovnom období, ak všetky technické zhodnotenia na jednom majetku v účtovnom období v úhrne prevýšia sumu uvedenú v zákone č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov v § 29
- ako iný majetok pri plne odpísanom majetku podľa § 24 odst. 2 zákona o dani z príjmov
- ako zvýšenie vstupnej ceny majetku, bez ohľadu na výšku technického zhodnotenia, ak ide o majetok zaradený v bežnom účtovnom období

Trvalé zníženie hodnoty majetku vyjadruje účtovná jednotka formou odpisov. Podkladom k vyčísleniu oprávok odpisovaného majetku v priebehu jeho používania slúži odpisový plán, ktorý sa zostavuje na každý prírastok majetku samostatne. Podľa meniacich podmienok sa prehodnocuje a upravuje zostatková doba alebo sadzba odpisovania.

Odpisový plán účtovných odpisov dlhodobého hmotného a nehmotného majetku má účtovná jednotka zostavený v internej smernici č. 3 – *Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok, evidencia, oceňovanie a odpisovanie*.

Pri výpočte odpisov pre jednotlivé druhy majetku postupuje účtovná jednotka v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002, s platnými postupmi účtovania a zákonom o dani z príjmov č. 595/2003.

Majetok účtovná jednotka zaraďuje do odpisových skupín podľa *Klasifikácie produkcie* vyhlásenej opatrením Štatistického úradu SR.

Účtovné odpisy sa počítajú zo vstupnej ceny majetku oceneného v účtovníctve a to maximálne do výšky 100% vstupnej ceny tohto majetku. Odpisy sú rovnomerné a ich výpočet je stanovený v odpisovom pláne.

O účtovných odpisoch sa účtuje 1- krát ročne a to k 31.12. bežného účtovného obdobia.

Použité konkrétne metódy výpočtu odpisov jednotlivých druhov majetku sú uvedené v príslušnom odpisovom pláne platnom v bežnom účtovnom období.

V súlade so zákonom o dani z príjmov č.595/2003 sa, pri vyradení dlhodobého majetku z evidencie, ročný daňový odpis v období vyradenia neuplatňuje.

C. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

a) Veková štruktúra pohľadávok

Veková štruktúra pohľadávok za bezprostredne predchádzajúce a bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcich tabuľkách:

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
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	-	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
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	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	490	-	490
Iné pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	490	-	490

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	490	551
Krátkodobé pohľadávky spolu	490	551
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-

b) Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	11	17
Bežné bankové účty	8 145	4 052
Bankové účty termínované	-	-
Peniaze na ceste	-	-
Spolu	8 156	4 069

D. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY

a) Základné imanie

Základné imanie vo výške 6 639 bolo celé upísané a splatené.

b) Rezervy

Spoločnosť vytvorila k 31.12.2013 rezervu na nevyfakturované dodávky.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy, z toho:	316	328	316	-	328
Nevyfakturované dodávky	316	328	316	-	328

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy, z toho:	302	316	302	-	316
Nevyfakturované dodávky	302	316	302	-	316

c) Vysporiadanie účtovnej straty

Účtovná strata za účtovné obdobie 2012 bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	-71 440
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	-
Zo štatutárnych a ostatných fondov	-
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	-
Úhrada straty spoločníkmi	-
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-71 440
Iné	-
Spolu	-71 440

d) Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledovnej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	817	831
Krátkodobé záväzky spolu	817	831
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	2 281 681	2 236 899
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	2 281 681	2 236 899

E. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

a) Výnosy z hospodárskej, finančnej a mimoriadnej činnosti

Prehľad o výnosoch z hospodárskej, finančnej a mimoriadnej činnosti sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	585	4 217
Aktivácia – projekty	585	4 217
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	-	-
Finančné výnosy, z toho:	1	-
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
výnosové úroky	1	-
Mimoriadne výnosy, z toho:	-	-
	-	-

b) Čistý obrat

Čistý obrat účtovnej jednotky na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky audítorom [§ 19 ods. 1 písm. a) zákona o účtovníctve] je uvedený v nasledovnej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	-	-
Tržby z predaja služieb	-	-
Tržby za tovar	-	-
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	585	4 217
Čistý obrat celkom	585	4 217

F. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH

a) Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	6 020	12 498
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	-	-
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	-	-
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>6 020</i>	<i>12 498</i>
náklady na vedenie stavieb	585	4 217
vedenie účtovníctva	3 936	3 792
pomocné výkony	533	3 696
právne zastúpenie a poradenstvo	-	793
telekomunikačné náklady	5	-
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	-	-
pokuty a penále	-	-
Finančné náklady, z toho:	29 783	59 566
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>29 783</i>	<i>59 566</i>
nákladové úroky	29 783	59 407
Mimoriadne náklady, z toho:	-	-

G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

a) Splatná daň z príjmov

Daň z príjmov sa vypočítala pomocou aktuálne platnej daňovej sadzby z účtovného hospodárskeho výsledku zvýšeného alebo zníženého o daňovo neuznané náklady a výnosy.
Sadzba dane z príjmov pre rok 2013 je 23 %. Spoločnosť dosiahla za rok 2013 stratu.

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:	-40 157	x	23	-71 440	x	19
teoretická daň	x	x	23	x	x	19
Daňovo neuznané náklady	x	x	23	x	x	19
Výnosy nepodliehajúce dani	-1	x	23	x	x	19
Umorenie daňovej straty	x	x	23	x	x	19
Spolu	-40 158	x	23	-71 440	x	19
Splatná daň z príjmov	x	x	23	x	x	19
Odložená daň z príjmov	x	x	23	x	x	19
Celková daň z príjmov	x	x	23	x	x	19

H. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2013 nenastali udalosti majúce vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

I. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Základný kapitál spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného kapitálu sa uskutočňuje na základe rozhodnutia valného zhromaždenia.

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu bežného a bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledovných tabuľkách:

Položka vlastného imania a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie	6 639	-	-	-	6 639
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	664	-	-	-	664
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	39 053	-	-	-	39 053
Neuhradená strata minulých rokov	190 569	71 440	-	-	262 008
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-71 440	-40 158	-71 440	-	-40 158
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	6 639	-	-	-	6 639
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	664	-	-	-	664
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	39 053	-	-	-	39 053
Neuhrazená strata minulých rokov	134 412	56 157	-	-	190 569
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-56 157	-71 440	-56 157	-	-71 440
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-

J. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe.

Peňažné prostriedky sú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách.

Účtovná jednotka použila na vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu.

I Č O : 36813362

Firma : KE s.r.o.

Odvětví: ČINNOSTI V OBLASTI NEMOVITOSTI

CASH FLOW - Příloha úč.závěrky

Dne: 10/03/2014

	12/2012	12/2013				
P. POČÁTEČNÍ ZÚSTATEK PENĚŽNÍCH PROSTR.	10 318	4 069				
Z. ÚČET.ZISK, ZTRÁTA Z BĚŽ.Č. PŘED ZDAŇ.	-71 440	-40 158				
A.1. Úpravy o nepeněž.operace A.1.1až5	59 407	29 782				
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	0	0				
A.1.2. Oprav.pol., rezervy, přechod.úč.	0	0				
A.1.3. Zisk z prodeje stálých aktiv	0	0				
A.1.4. Výnosy z dividend	0	0				
A.1.5. Vyúčtované náklad.a výnos. úroky	59 407	29 782				
A.* ČISTÝ CF Z PROV. ČINNOSTI Z.+ A.1.	-12 033	-10 376				
A.2. Potřeba pracovního kapitálu A.2.1až3	-4 217	- 538				
A.2.1. Pohledávky z provozní činnosti	614	61				
A.2.2. Krátkodobé závazky z prov.činn.	- 613	-14				
A.2.3. Změna stavu zásob	-4 218	- 585				
A.** ČISTÝ CF Z PROV. ČINNOSTI A.*+A.2.	-16 250	-10 914				
A.3. Výdaje z plateb úroků s vyj. kap.úr.	-59 407	-29 783				
A.4. Přijaté úroky	0	1				
A.5. Zaplacená DP za bě .činn.a doměrky	0	0				
A.6. Mimořádné úč.případy včetně DP m.č.	0	0				
A.*** ČISTÝ CF Z PROVOZ.ČINN. A.**+A.3až6	-75 657	-40 696				
B.1. Výdaje za stálá aktiva	0	0				
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0				
B.3. Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0				
B.*** ČISTÝ CF Z INVESTIČNÍ ČINN. B.1až3	0	0				
C.1. Změna stavu závazků	69 409	44 782				
C.2. Dopady změn vl.jm.na pen.pr. C2.1až6	-1	1				
C.2.1. Zvýšení zákl.jm. nebo rezerv	56 156	71 440				
C.2.2. Vyplacení podílu na vl.jm. spol.	0	0				
C.2.3. Dary, dotace do vl.jm. a další	0	0				
C.2.4. Úhrada ztráty společnosti	0	0				
C.2.5. Přímé platby na vrub fondů	-56 157	-71 439				
C.2.6. Vyplac. dividendy a podíly vč.daně	0	0				
C.3. Přijaté divid. a podíly	0	0				
C.*** ČISTÝ CF Z FINANČNÍ ČINNOSTI C.1až3	69 408	44 783				
F. ČISTÝ CASH FLOW A.*** + B.*** + C.***	-6 249	4 087				
R. KONEČNÝ STAV PENĚŽNÍCH PROSTR. P.+ F.	4 069	8 156				