

1. POPIS SPOLOČNOSTI

NR Invest, a.s. (ďalej len Spoločnosť) je akciová spoločnosť, ktorá vznikla 18. augusta 2006 a bola zapísaná v Obchodnom registri dňa 8. septembra 2006 vedenom v registri Okresného súdu Bratislava I. v oddieli Sa vo vložke č. 4596/B. Spoločnosť sídli na Palisády 33, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo IČO 36 672 785.

Hlavnými predmetmi Spoločnosti sú:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných služieb než základných služieb spojených s prenájomom

Podiel spoločníkov na základnom imaní Spoločnosti spolu s údajmi o ich hlasovacích právach je nasledovný:

Akciónár	Výška podielu na základnom imaní		Výška hlasovacích práv	
	Eur	%	%	
WBA Holding Limited	1 195 104	49,32	49,32	
IAD Investments	1 228 178	50,68	50,68	
Spolu	2 423 282	100	100	

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2013:

Štatutárny zástupca

Predseda predstavenstva:	Ing. Jozef Radošovský	Členovia dozovej rady	Ing. Rastislav Danišek
Člen predstavenstva	Ing. Juraj Bačík		Ing. Robert Bartek
			Ing. Marek Morgenstern

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Účtovná závierka Spoločnosti za rok 2012 bola schválená dňa 11.6.2013

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady, metódy a spôsoby oceňovania, ktoré Spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2013 sú nasledovné:

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý nehmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré obsahujú cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

Goodwill/záporný goodwill vznikol ako rozdiel medzi obstarávacou cenou a podielom Spoločnosti na reálnej hodnote obstaraného identifikovateľného majetku a záväzkov v deň obstarania.

Odpisovanie

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje do nákladov na základe predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého nehmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Softvér	3 roky	33,33%	rovnomerne
Ocenené práva	10 rokov	10%	rovnomerne
Goodwill	neobmedzená	nestanovená	zhodnotenia

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého nehmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady s obstaraním súvisiace.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov. Reprodukčná obstarávacia cena tohto majetku bola stanovená na základe znaleckého posudku alebo trhovou porovnávacou cenou.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov na základe predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	20 rokov	5%	rovnomerne
Stroje, prístroje a zariadenia, dopravné prostriedky	4 roky	25%	rovnomerne
Inventár	4 roky	25%	rovnomerne
Iný dlhodobý hmotný majetok	2 roky	50%	rovnomerne

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

c) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

Pokiaľ dochádza k poklesu hodnoty pri finančnom majetku, ktorý sa ku dňu zostavenia účtovnej závierky nepreceňuje na reálnu hodnotu, rozdiel sa považuje za dočasné zníženie hodnoty a účtuje sa ako opravná položka.

d) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami s použitím metódy váženého aritmetického priemeru. Obstarávacia cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním (náklady na prepravu, clo, provízie, atď.). Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa znižuje na ich realizovateľnú hodnotu pomocou opravných položiek.

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

g) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené v dôsledku ocenenia finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roku od súvahového dňa.

h) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

j) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, kapitálových fondov, zákonného rezervného fondu a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania, dary do hmotného majetku a pod.

k) Transakcie v cudzích menách

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na slovenskú menu kurzom vyhláseným Národnou bankou Slovenska platným ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke platným ku dňu, ku ktorému sa zostavuje. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Pri kúpe a predaji cudzej meny na slovenskú menu sa používa kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

l) 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

m) Deriváty

Spoločnosť nepoužíva deriváty

n) Finančný leasing

Spoločnosť účtuje o finančnom leasingu tak, že majetok obstaraný formou finančného leasingu je aktivovaný v deň prijatia predmetu leasingu v ocenení rovnajúcom sa istine. Leasingové splátky sú rozdelené medzi finančný náklad a zníženie nesplateného záväzku t.j. istinu. Finančný náklad sa účtuje do nákladov pri zachovaní vecnej a časovej súvislosti.

Majetok obstaraný formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov počas doby trvania leasingovej zmluvy. Nájomné za majetok obstaraný formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov rovnomerne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

o) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznateľné náklady a nezdaňované výnosy.

O odloženom daňovom záväzku účtuje Spoločnosť vždy, o pohľadávke pokiaľ je realizovateľná.

p) Dotácie/Investičné ponuky

Spoločnosť nezískala žiadne dotácie ani investičné ponuky.

4. DLHODOBÝ MAJETOK

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť v roku 2013 neobstarala ani neevidovala dlhodobý nehmotný majetok.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Obstarávacia cena

v celých Eur	31.12.2012	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2013	Opravné položky
Stavby	1 533 885	0	0	0	1 533 885	0
Pozemky	31 956	0	0	0	31 956	0
Spolu	1 565 841	0	0	0	1 565 841	0

Oprávky

v celých Eur	31.12.2012	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2013	Opravné položky
Stavby	536 863	76 694	0	0	613 557	0
Spolu	536 863	76 694	0	0	613 557	0

Zostatková hodnota

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Stavby	920 328	997 022
Pozemky	31 956	31 956
Spolu	952 284	1 028 978

b) Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť v roku 2013 neobstarala ani neevidovala dlhodobý finančný majetok.

5. ZÁSoby

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Nehnutelnosť na predaj	4 388 226	4 314 183
Spolu	4 388 226	4 314 183

6. POHLADÁVKY

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Krátkodobé		
Pohľadávky z obchodného styku	6 669	4 303
Pohľadávky voči štátnemu rozpočtu	2 056	4 937
Pohľadávky v rámci skupiny	0	37
Spolu	8 725	9 277

7. FINANČNÉ ÚČTY

v celých Eur	31.12.2012	Prírastky	Úbytky	Opravná položka	Precenenie s vplyvom na vlastné imanie	31.12.2013
Pokladnica a ceniny	23 846	3 677	5 393	0	0	22 129
Bankové účty	43 232	353 430	368 376	0	0	28 287
Spolu	67 078	357 107	373 769	0	0	50 416

8. OPRAVNÉ POLOŽKY

Spoločnosť nevytvárala opravné položky k aktívam.

9. ČASOVÉ ROZLIŠENIE NÁKLADOV A PRÍJMOV

Významné položky nákladov budúcich období.

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Poistné	382	1 252
PBO byty	262 065	3 636
Spolu	262 447	4 888

10. VLASTNÉ IMANIE

v celých Eur	Základné imanie	Vlastné imanie	Emisné ážio	Zákonný rezervný fond	Ostatné kapitálové fondy	Oceňovacie rozdiely	Fondy zo zisku	Výsledok hospodárenia	Spolu
31. december 2012	2 423 282	0	0	0	0	0	0	-1 576 710	846 572
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	0	0	0	0	0	0	0	-90 665	-90 665
31. decembra 2013	2 423 282	0	0	0	0	0	0	-1 667 375	755 907

v celých Eur	Základné imanie	Vlastné imanie	Emisné ážio	Zákonný rezervný fond	Ostatné kapitálové fondy	Oceňovacie rozdiely	Fondy zo zisku	Výsledok hospodárenia	Spolu
31. december 2011	2 423 282	0	0	0	0	0	0	-1 400 068	1 023 214
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	0	0	0	0	0	0	0	-176 643	-176 643
31. decembra 2012	2 423 282	0	0	0	0	0	0	-1 576 710	846 572

11. REZERVY

Spoločnosť v roku 2013 neúčtovala o rezervách.

12. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Prijaté dlhodobé pôžičky	1 025 563	970 308
Spolu	1 025 563	970 308

K 31. decembru 2013 nemala spoločnosť dlhodobé záväzky, ku ktorým bolo zriadené záložné právo alebo záruka v prospech veriteľa.

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Záväzky z obchodného styku	219 160	60 073
Krátkodobé depozity	160 855	5 818
Spolu	380 015	65 891

K 31. decembru 2013 nemala spoločnosť krátkodobé záväzky, ku ktorým bolo zriadené záložné právo alebo záruka v prospech veriteľa.

14. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

v celých Eur	31.12.2013	31.12.2012
Dlhodobá časť Úver SZRB	3 295 741	3 295 741
Krátkodobé finančné výpomoci	204 872	140 839
Spolu	3 500 613	6 732 321

v celých Eur	Do 1 roka	Od 1 roka do 11 rokov	Spolu
Úver SZRB	0	3 295 741	3 295 741
Spolu	0	3 295 741	3 295 741

Záväzok	Zostatok v roku 2013 v celých Eur	Popis zaistenia
Úver SZRB	3 295 741	Záložené právo - nehnuteľnosť a stavba, uzatvorené záložné zmluvy Bianco zmenka vystavená Dlžníkom na rad Veriteľa Zmluva o záložnom práve k pohľadávkam z nájomných zmlúv

v celých Eur	2013			2012	
	Úroková sadzba	Splatnosť v roku	Celkový limit	Čiastka v Eur	Čiastka v Eur
Úver SZRB	6M EURIBOR +4%	2016	3 300 000	3 295 741	3 295 741
Spolu			3 300 000	3 295 741	3 295 741

15. ČASOVÉ ROZLIŠENIE VÝNOSOV

Spoločnosť k 31. decembru 2013 neúčtovala o časovom rozlíšení výnosov.

16. DERIVÁTY

Spoločnosť nemá uzavreté derivátové zmluvy ani neúčtovala o derivátoch k 31. decembru 2013.

17. DAŇ Z PRÍJMOV

v celých Eur	2013	2012
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-90 660	-176 625
Daň z príjmov vypočítaná použitím príslušnej sadzby	-20 852	-33 559
trvalo pripočítateľné/odpočítateľné rozdiely	694	127
použitie daňových strát z minulých rokov	0	0
Daň z príjmov	0	0
Splatná daň z príjmov	0	0
Odložená daň z príjmov	0	0
Daň z príjmov	0	0

18. LEASING

Spoločnosť neobstarala majetok formou finančného alebo operatívneho leasingu.

19. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2013 podmienené záväzky alebo aktíva.

20. NÁKLADY A VÝNOSY

Náklady

v celých Eur	2013	2012
Spotreba materiálu	2 750	260 237
Odpisy	76 695	76 695
Predaná nehnuteľnosť	0	46 739
Náklady na energie	52 402	38 655
Daň z nehnuteľností	15 138	0
Ostatné dane a poplatky	636	0
Ostatné náklady na HČ	5 607	0
Ostatné náklady	51 500	62 284
Spolu	204 728	484 610

Významné položky vo finančných nákladoch:

v celých Eur	2013	2012
Úroky z pôžičiek	264 259	253 794
Bankové poplatky	233	33 847
Kurzové straty	37	0
Spolu	264 529	287 641

Výnosy

v celých Eur	2013	2012
Výnosy z predaja nehnuteľností	142 065	345 000
Výnosy z predaja služieb	233 005	96 807
Ostatné výnosy n	3 501	21 078
Spolu	378 571	462 885

Významné položky vo finančných výnosy:

v celých Eur	2013	2012
Bankové úroky	25	83
Spolu	25	83

21. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Spoločnosť v roku 2013 neuskutočnila obchody so spriaznenými osobami.

22. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2013 nenastali také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na hospodársky výsledok spoločnosti.