

**Poznámky k účtovnej závierke za rok 2014**

zostavené podľa Opatrenia MF 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 v znení neskorších predpisov (ostatná novela č.MF/17920/2013-74 – FS č.12/2013)

## a) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	INVEST-GROUND a.s.	
Sídlo:	Hattalova 12/C, 831 03 Bratislava	
Dátum založenia:	28.04.2008	
Dátum vzniku:	06.05.2008	

## b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- predaj nehnuteľností,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb spojených so správou a prevádzkou nehnuteľnosti,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností.

## c) Informácie o počte zamestnancov

## 1. Informácie k prílohe č.3 časti A. písm. c) o počte zamestnancov

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:		
počet vedúcich zamestnancov		

Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka: 0

## e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2014 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2014.

f) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky:

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti zostavená k 31.12.2013 bola schválená rozhodnutím jediného akcionára dňa 16.06.2014.

Účtovná závierka zostavená k 31.12.2013 bola uložená do zbierky listín obchodného registra 19.03.2014.

Jediný akcionár dňa 16.06.2014 schválil spoločnosť Audit team, spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2014. Spoločnosť nemá povinnosť overiť riadnu individuálnu účtovnú závierku zostavenú k 31.12.2014 audítorom.

### C. Ak je účtovná jednotka súčasťou konsolidovaného celku poznámky obsahujú aj tieto informácie:

Účtovná závierka spoločnosti sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky Poštovej banky, a.s. so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 v Bratislave a táto závierka sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti J&T FINANCE, a.s., so sídlom Pobrežní 297/14, 186 00 Praha, Česká republika. Konsolidovaná účtovná závierka je prístupná v sídle spoločnosti J&T FINANCE, a.s..

### D.-E. Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach

#### Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

#### Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

Nakupované zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním. Na účte 133 – Nehnutelnosť na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja a všetky súvisiace náklady spojené s nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj. Bezodplatne nadobudnuté pozemky obstarané za účelom ďalšieho predaja sú ocenené reprodukčnou obstarávacou cenou. Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

#### Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Zníženie ocenenia pohľadávok prostredníctvom tvorby opravných položiek sa tvorí k pochybným pohľadávkam a nevymožiteľným pohľadávkam.

Opravná položka na pohľadávky z obchodného styku sa vytvára k pohľadávkam po lehote splatnosti viac ako 1 rok a ak existuje objektívny dôkaz, že obchodná spoločnosť nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky podľa pôvodných podmienok pohľadávok.

#### Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou. Peňažné prostriedky zahŕňajú peňažnú hotovosť a vklady v bankách.

#### Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú 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. Tvorí sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

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.

**F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**Opravné položky k zásobám

Spoločnosť vlastní nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Vinohrady, zapísané na LV č. 5441. Nehnuteľnosť je obstarávaná za účelom ďalšieho predaja, pričom nejde o nehnuteľnosť v nezmenenom stave a nie sú splnené podmienky na účtovanie o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti určenej na predaj. Nehnuteľnosť je preto účtovaná na účte 133 – Nehnuteľnosť na predaj.

**11. Informácie k prílohe č.3 časti F. písm. o) o opravných položkách k zásobám**

Tabuľka č. 1

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie	100 000
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	24 293 648

Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo a zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať:

Na nehnuteľnosti na predaj je zriadené záložné právo v prospech PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. na zabezpečenie pôžičky.

**12. Informácie k časti F. písm. p) prílohy č. 3 o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať**

Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	19 485 000

POHLADÁVKY**15. Informácie k prílohe č.3 časti F. písm. s) o vekovej štruktúre pohľadávok**

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku			0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			0
Pohľadávky voči spoločnikom, členom a združeniu			0
Iné pohľadávky			0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku			0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			0
Pohľadávky voči spoločnikom, členom a združeniu			0
Sociálne poistenie			0
Daňové pohľadávky a dotácie	21 638		21 638
Iné pohľadávky			0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>21 638</b>	<b>0</b>	<b>21 638</b>

Daňové pohľadávky obsahujú nadmerné odpočty DPH za obdobie 10-12/2014.

**17. Informácie k prílohe č.3 časti F. písm. w) o krátkodobom finančnom majetku**

Tabuľka č.1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	49	126
Bežné bankové účty	201 169	677
Bankové účty terminované		0
Peniaze na ceste		0
<b>Spolu</b>	<b>201 218</b>	<b>803</b>

**G. Informácie o údajoch na strane pasív súvahy****Opis základného imania**

Základné imanie spoločnosti tvoria 860 ks kmeňových listinných akcií na meno s menovitou hodnotou jednej akcie 3.320 EUR za 1 ks. Základné imanie spoločnosti je splatené v plnom rozsahu.

**Rozdelenie účtovného zisku alebo vysporiadanie účtovnej straty**

Rozdelenie výsledku hospodárenia za predchádzajúce obdobie bolo prijaté valným zhromaždením spoločnosti dňa 16.06.2014.

**22. Informácia k prílohe č.3 časti G. písm. a) bod 3 o rozdelení účtovného zisku alebo vysporiadaní účtovnej straty**

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Účtovná strata</b>	<b>541 632</b>
<b>Vysporiadanie účtovnej straty</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	541 632
Iné	
<b>Spolu</b>	<b>541 632</b>

## 23. Informácie k prílohe č.3 časti G. písm. b) o rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	0	0	0	0	0
					0
					0
					0
					0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	4 722	4 167	4 722	0	4 167
Audit	2 222	1 667	2 222	0	1 667
Audit účt. Závierky	2 000	2 000	2 000	0	2 000
Spracovanie účt. Závierky	500	500	500	0	500
					0
					0
					0
					0

Tabuľka č. 2

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
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	0	0	0	0	0
					0
					0
					0
					0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	280	4 722	280	0	4 722
Audit		2 222	0	0	2 222
Audit účt. závierky		2 000	0	0	2 000
Spracovanie účt. závierky	280	500	280		500
					0
					0
					0
					0

## 24. Informácie k prílohe č.3 časti G. písm. c) a d) o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>140 245</b>	<b>20 544 594</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	140 245	20 544 594
Záväzky po lehote splatnosti		

Krátkodobé záväzky sa skladajú zo záväzkoch z obchodného styku, záväzkov zo sociálneho poistenia, daňových a ostatných záväzkov. Krátkodobé záväzky obsahujú aj úrok z prijatej dlhodobej pôžičky od nášho akcionára vo výške 1.206 EUR.

## 28. Informácie k prílohe č.3 časti G. bod i) o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Tabuľka č. 1

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>					
Prijatý úver CPF - AMISTA	EUR	10%	10.12.2016	200 000	0
<b>Krátkodobé bankové úvery</b>					
PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOL.	EUR	5%	30.6.2014	5 000	0
PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOL.	EUR	5%	30.6.2015	55 000	0
				0	

Obidva krátkodobé bankové úvery boli v roku 2014 splatené. Úver vo výške 5.000 EUR bol splatený ku dňu splatnosti, spolu s úrokmi vo výške 119 EUR. Úver vo výške 55.000 EUR bol predčasne splatený k 18.9.2014 spolu s úrokmi vo výške 610 EUR.

#### I. Informácie o nákladoch:

##### a) Významné položky nákladov za poskytnuté služby:

Náklady spoločnosti za poskytnuté služby tvoria najmä poplatky za účtovné a poradenské služby vo výške 10.257 EUR a správu majetku vo výške 5.460 EUR.

##### b) Významné položky ostatných nákladov z hospodárskej činnosti:

Ostatné náklady z hospodárskej činnosti sú vo výške 1.329 EUR

##### c) Významné položky finančných nákladov:

Finančné náklady spoločnosti tvoria najmä nákladové úroky z prijatých bankových úverov a pôžičky vo výške 136.790 EUR

##### e) Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky auditorom:

#### 34. Informácie k prílohe č.3 časti I. o nákladoch voči auditorovi, audítorskej spoločnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady voči auditorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</b>	<b>4 167</b>	<b>4 222</b>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	2 000	2 000
iné uistovacie audítorské služby	1 667	2 222
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		

**36. Informácie k prílohe č.3 časti J. písm. f) a g) o daniach z príjmov**

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:	-177 948	x	x	-541 632	x	x
teoretická daň	x	-39 149	22	x	-124 575	23
Daňovo neuznané náklady						
Výnosy nepodliehajúce dani	-2	0	22	-1	0	23
Vplyv nezaúčtovanej odloženej daňovej						
Umorenie daňovej straty						
Zmena sadzby dane						
Iné						
<b>Spolu</b>	<b>-177 950</b>	<b>-39 149</b>	<b>22</b>	<b>-541 633</b>	<b>-124 576</b>	<b>23</b>
Splatná daň z príjmov	x		22	x	2 516	23
Odložená daň z príjmov	x	0		x	0	
<b>Celková daň z príjmov</b>	<b>x</b>	<b>-39 149</b>		<b>x</b>	<b>-122 060</b>	<b>x</b>

Informácia o zmene sadzby dane:

Sadzba dane za predchádzajúce účtovné obdobie – rok 2013 bola vo výške 23%, za bežné účtovné obdobie – rok 2014 vo výške 22% a sadzba dane na rok 2015 je 22%.

**K . Údaje na podsúvahových účtoch:**

Na nehnuteľnosti - pozemky nachádzajúce sa v katastrálnom území Vinohrady, zapísané na LV č. 5441 bolo zriadené záložné právo v prospech PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.. Zabezpečenie nehnuteľnosti spoločnosť eviduje na podsúvahových účtoch vo výške 19.485.000 EUR.

**M. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky:**

a,b,c,d,e) Priznané odmeny (záruky, pôžičky – istina a úroky, iné plnenia) za účtovné obdobie v členení za jednotlivé orgány (z dôvodu ochrany osobných údajov sa neuvádzajú mená konkrétnych fyzických osôb):

Štatutárny orgán: 2.032 EUR

Dozorný orgán: 1.623 EUR

Iný orgán:

**N. Informácie o ekonomických vzťahoch účtovnej jednotky a spriaznených osôb:**

Spoločnosť uzatvárala obchody so spriaznenými osobami iba na základe obvyklých obchodných podmienok.

## 37. Informácie k prílohe č. 3 časti P. o zmenách vlastného imania

Tabuľka č. 1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	2 855 200				2 855 200
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					0
Zmena základného imania					0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					0
Emisné ážio					0
Ostatné kapitálové fondy	4 544 926	20 670 292			25 215 218
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	3 313				3 313
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					0
Zákonný rezervný fond					0
Nedeliteľný fond					0
Štatutárny fond a ostatné fondy					0
Nerozdelený zisk minulých rokov					0
Neuhradená strata minulých rokov	-3 081 100	-541 632			-3 622 732
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-541 632	-177 948	-541 632		-177 948
Ostatné položky vlastného imania					0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					0

Tabuľka č. 2

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	2 835 000				2 835 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					0
Zmena základného imania					0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					0
Emisné ážio					0
Ostatné kapitálové fondy		4 544 926			4 544 926
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	3 313				3 313
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					0
Zákonný rezervný fond					0
Nedeliteľný fond					0
Štatutárny fond a ostatné fondy					0
Nerozdelený zisk minulých rokov					0
Neuhradená strata minulých rokov	-2 427 487	-653 613			-3 081 100
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-653 613	-541 632	-653 613		-541 632
Ostatné položky vlastného imania					0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					0

**Vysvetlivky:**

1. Daňové identifikačné číslo sa vyplňuje, ak ho má účtovná jednotka pridelené.
2. Identifikačné číslo organizácie (IČO) sa vyplňuje podľa Registra organizácií vedeného Štatistickým úradom Slovenskej republiky.
3. Kód SK NACE sa vyplňa podľa vyhlášky Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 306/2007 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia ekonomických činností.
4. Údaje, ktorými sú číslo telefónu, číslo faxu, e-mailová adresa, podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva a podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky, sa vypĺňajú, ak sa tak účtovná jednotka rozhodne.
5. V bodoch č. 2,4 a 6 sa prvotným ocenením majetku rozumie jeho ocenenie podľa § 25 zákona.
6. V bodoch č. 8,23,27,28 a 29 sa obsahová náplň tabuliek a počet riadkov v nich uvádzajú podľa potrieb účtovnej jednotky.
- 7.

**Použité skratky:**

CP - cenný papier  
DFM – dlhodobý finančný majetok  
DHM – dlhodobý hmotný majetok  
DIČ – daňové identifikačné číslo  
DNM – dlhodobý nehmotný majetok  
DÚJ – dcérska účtovná jednotka  
IČO – identifikačné číslo organizácie  
kons. – konsolidovaný  
MÚJ – materská účtovná jednotka  
OP – opravná položka  
p.a. – per annum  
ÚJ – účtovná jednotka  
VI – vlastné imanie  
ZI – základné imanie