

A. Základné informácie o účtovnej jednotky**A. a) Obchodné meno účtovnej jednotky:** **NEOBAU, s.r.o.****Sídlo:** **Betliarska 10, 851 07 Bratislava****Dátum založenia:** **23.03.2007****Dátum vzniku:** **11.04.2007****A. b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:**

Medzi hlavné obchodné činnosti obchodnej spoločnosti patria:

- inžinierska činnosť – obstarávateľská činnosť v stavebníctve

- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb – obstarávateľská činnosť

A. e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky Riadna Mimoriadna

Dôvod na zostavenie mimoriadnej účtovnej závierky:

 rozdelenie zlúčenie splnutie zmena práv. formy začiatok likvidácie koniec likvidácie vyhlásenie konkurzu zrušenie konkurzu**A. f) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie**

Účtovná závierka spoločnosti NEOBAU, s.r.o. za rok 2013 bola valným zhromaždením schválená dňa 23.06.2014

E. Informácie a účtovných zásadách a účtovných metódach**E. a) Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti** áno nie**E. c) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov**

Druh majetku / záväzkov	Spôsob ocenenia	Náklady spojené s obstaraním
DNM obstaraný kúpou		
DNM obstaraný vlastnou činnosťou		
DNM obstaraný iným spôsobom		
DHM obstaraný kúpou	obstarávacia cena	
DHM obstaraný vlastnou činnosťou		
DHM obstaraný iným spôsobom		
Dlhodobý finančný majetok		
Zásoby obstarané kúpou		
Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou		
Zásoby obstarané iným spôsobom		
Zákazková výroba		

Poznámky Úč POD 3 - 01	IČO	3	6	7	6	3	3	0	6	DIČ	2	0	2	2	3	7	1	5	4	9
Zákazková výstav. nehnuteľ. určenej na predaj																				
Pohľadávky		menovitá hodnota pri ich vzniku																		
Krátkodobý finančný majetok																				
Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy																				
Závazky		menovitá hodnota pri ich vzniku																		
Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy																				
Deriváty																				
Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi																				
Prenajatý majetok																				
Majetok obstar. zmluvou o kúpe prenajatej veci																				
Majetok obstaraný v privatizácii																				
Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov																				

E. d) Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku

Spôsob zostavenia účtovného odpisového plánu pre dlhodobý hmotný majetok a dlhodobý nehmotný majetok, doba odpisovania a použité sadzby a odpisové metódy pri stanovení účtovných odpisov:

Druh majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Odpisová metóda
Stavby	20 rokov		lineárna
Samostatné hnutelné veci	4 roky		lineárna

- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého nehmotného majetku** vychádzal z odpisového plánu zostaveného účtovnou jednotkou, ktorý vychádzal z predpokladanej doby použiteľnosti dlhodobého nehmotného majetku alebo iných objektívnych predpokladov.
- Odpisový plán bol ovplyvnený týmito rozhodnutiami:
- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého hmotného majetku** podnikateľ zostavil interným predpisom, v ktorom vychádzal z predpokladaného opotrebenia zaradovaného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy podnikateľa sa **nerovnajú**.
- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého hmotného majetku** podnikateľ zostavil interným predpisom tak, že za základ vzal metódy používané pri vyčíslňovaní daňových odpisov. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy podnikateľa sa **rovnajú**.

F. Informácie k údajom vykázaným na strane aktív súvahy:

F. a) Prehľad o pohybe jednotlivých zložiek dlhodobého hmotného majetku (DHM)

Tabuľka č. 1

DHM	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory HV	Pestova- teľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný majetok	Obstaráva- ný DHM	Poskyt. preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku ÚO	577 875	2 137 243	29 700	0	0	0	218 735	0	2 963 552
Prírastky		134 819					155 586		290 405
Úbytky	155 074	155 647					374 320		685 041
Presuny									0
Stav na konci ÚO	422 801	2 116 415	29 700	0	0	0	0	0	2 568 916
Oprávky									
Stav na začiatku ÚO	0	495 321	23 470	0	0	0	0	0	518 791
Prírastky									0
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci ÚO	0	495 321	23 470	0	0	0	0	0	518 791
Opravné položky									
Stav na začiatku ÚO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky									0
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci ÚO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku ÚO	577 875	1 641 922	6 230	0	0	0	218 735	0	2 444 761
Stav na konci ÚO	422 801	1 621 094	6 230	0	0	0	0	0	2 050 125

Tabuľka č. 2

DHM	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory HV	Pestova- teľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný majetok	Obstaráva- ný DHM	Poskyt. preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku ÚO	406 452	2 137 243	29 700				340 797		2 914 192
Prírastky	171 422						45 642		217 064
Úbytky							167 704		167 704
Presuny									0
Stav na konci ÚO	577 875	2 137 243	29 700	0	0	0	218 735	0	2 963 552
Oprávky									
Stav na začiatku ÚO		388 458	20 678						409 136
Prírastky		106 863	2 792						109 655
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci ÚO	0	495 321	23 470	0	0	0	0	0	518 791

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

3 6 7 6 3 3 0 6

DIČ

2 0 2 2 3 7 1 5 4 9

Opravné položky

Stav na začiatku ÚO									0
Prírastky									0
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci ÚO	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Zostatková hodnota

Stav na začiatku ÚO	406 452	1 748 785	9 022	0	0	0	340 797	0	2 505 056
Stav na konci ÚO	577 875	1 641 922	6 230	0	0	0	218 735	0	2 444 761

F. c) Informácie o DHM s obmedzeným právom nakladania a na ktorý je zriadené záložné právo

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
DHM, na ktorý je zriadené záložné právo	392 500
DHM, pri ktorom má účt. jednotka obmedzené právo nakladania	392 500

F. b) Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

Poistený majetok	Poistná suma	Platnosť zmluvy od - do
Byt Vyšehradská		na neurčito

F. j) a l) Informácie o poskytnutých dlhodobých pôžičkách

Dlhodobé pôžičky	Stav na začiatku účtovného obdobia	Zvýšenie hodnoty	Zníženie hodnoty	Vyradenie pôžičky z účtovníctva v účtovnom období	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Do splatnosti viac ako päť rokov					
Do splatnosti viac ako tri roky a najviac päť rokov vrátane	0	165 000	7 300		157 700
Do splatnosti viac ako jeden rok a najviac tri roky vrátane					
Do splatnosti do jedného roka vrátane					
Dlhodobé pôžičky spolu		165 000	7 300		157 700

F. w) Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	189	106
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	32 386	2 735
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		
Peniaze na ceste	13	3 159
Spolu	32 589	6 000

F. zc) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane aktív

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	390	438
poistenie	153	392
prenájom kancel. priestorov	200	
ostatné	38	47
Prijmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Prijmy budúcich období krátkodobé, z toho:	101 909	103 440
nájomné	101 909	103 440

G. Informácie k údajom vykázaným na strane pasív súvahy**G. a) Údaje o vlastnom imaní**

Tabuľka č. 1

Text	v celých EUR	
	BO	PO
Základné imanie celkom	6 639	6 639
Počet akcií (a.s.)		
Nominálna hodnota akcie (a.s.)		
Hodnota podielov podľa spoločníkov (obchodná spoločnosť):		
Ing. Peter Chovanec	6 639	6 639
Zisk na akciu, alebo na podiel na základnom imaní		
Hodnota upísaného vlastného imania		
Hodnota splateného základného imania		

Tabuľka č.3

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	

Tabuľka č.4

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	27 108
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi, členmi	
Prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov	27 108
Iné	
Spolu	27 108

G. b) Informácie o rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci f
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	2 930	2 670	2 930		2 670
Správa bytov a park. miesta	2 580	2 170	2 580		2 170
Účtovná uzávierka	350	500	350		500

Tabuľka č. 2

Názov položky a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci f
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	43 280	2 930	43 280		2 930
Správa bytov a park. miesta	42 980	2 580	42 980		2 580
Účtovná uzávierka	300	350	300		350

G. c) a d) Informácie o záväzkoch

Názov položky	BO	PO
Dlhodobé záväzky spolu		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Krátkodobé záväzky spolu	63 193	98 994
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	25 708	2 483
Záväzky po lehote splatnosti	37 485	96 511

G. i) Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Tabuľka č. 1

Názov položky a	Mena b	Urok p. a. v % c	Dátum splatn. d	Suma istiny v príslušnej mene za BO e	Suma istiny v eurách f	Suma istiny v príslušnej mene za PO g
Dlhodobé bankové úvery						
Investičný úver do 5 rokov	EUR	2,95%	31.3.2018	91 280	110 000	0
Investičný úver do 5 rokov	EUR	2,95%	30.11.2017	145 384	150 000	0
Krátkodobé bankové úvery						
Investičný úver do 1 roka	EUR	2,10%	30.6.2015	214 937	375 000	0
Kontokorentný úver	EUR	0,70%	30.6.2015	81 169	90 000	0
Dlhodobé pôžičky						
Závazky voči spoločníkovi	EUR	0,00%	neurčený	2 791 369		2 858 681

Tabuľka č. 2

Krátkodobé pôžičky						
Krátkodobé finančné výpomoci						
Ing. Peter Balek	EUR	0,00%	12.5.2013	30 000		183 000
Tomáš Chovanec	EUR	0,00%	neurčený	0		93 760

G. j) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Opis položky časového rozlíšenia	BO	PO
Výdavky bud. období dlhodobé, z toho:		
Výdavky bud. období krátkodobé, z toho:		
Výnosy bud. období dlhodobé, z toho:		
Výnosy bud. období krátkodobé, z toho:		
nájomné	2 086	0
	2 086	

H. Informácie o výnosoch**H. a) Informácie o tržbách**

Oblasť odbytu a	Typ výrobkov tovarov a služieb		Typ výrobkov tovarov a služieb		Typ výrobkov tovarov a služieb		Typ výrobkov tovarov a služieb	
	BO b	PO c	BO d	PO e	BO f	PO g	BO h	PO i
Nájomné	119 733	124 790						
Nehuteľnosť na predaj -RD Rusovce			250 000	0				
Ostatné					7 068	533		
Spolu	119 733	124 790	250 000		7 068	533		

H. b) Informácie o zmene stavu vnútroorganizačných zásob

Názov položky a	BO	PO		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok b	Konečný zostatok c	Začiatoč. stav d	BO e	PO f
Nedokončená výroba a polotovary vl. výr.	272 247	0	0		
Výrobky					
Zvieratá					
Spolu	272 247				
Manká a škody	x	x	x		
Reprezentačné	x	x	x		
Dary	x	x	x		
Iné	x	x	x		
Zmena stavu vnútroorg. zásob vo VZaS	x	x	x		

Ďalšie dôležité informácie o zmene stavu vnútroorganizačných zásob:

V nedokončenej výrobe sú evidované položky na obstaranie nehnuteľnosti určenej na predaj. Projekt nazvaný "Trojdom Rusovce" nespadá pod zákazkovú výrobu a nie je to ani zákazková výstavba nehnuteľnosti, preto je evidovaná v zásobách ako nedokončená výroba. Predpokladané ukončenie a kolaudácia výstavby je v 5/2015.

H. c) - f) Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančných výnosov a výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Názov položky	BO	PO
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	185 083	
Tržby z predaja DHM	184 000	
Ostatné prevádzkové výnosy	1 083	

Poznámky Úč POD 3 - 01	IČO	3 6 7 6 3 3 0 6	DIČ	2 0 2 2 3 7 1 5 4 9
Finančné výnosy, z toho:		45 044		2 954
Kurzové zisky, z toho:				
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka				
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:		45 044		2 954
provízie ZEPTER		45 040		2 952
kreditné úroky		4		3
Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt				

H. g) Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	119 801	124 790
Tržby za tovar	7 000	
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	250 000	892 168
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
Čistý obrat celkom	376 801	1 016 957

I. Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	311 863	91 136
Náklady voči audítorovi / audítorskej spoločnosti, z toho:		
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky		
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	119 796	87 655
Správa bytov	42 930	40 909
Opravy a udržiavanie majetku	997	13 860
Služby - stavba Rusovce	58 347	16 681
Ostatné služby	17 523	16 204

Poznámky Úč POD 3 - 01	IČO	3 6 7 6 3 3 0 6	DIČ	2 0 2 2 3 7 1 5 4 9
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:		178 500		2 002
Zostatková cena predaného DHM		170 516		0
Ostatné		7 984		2 002
Finančné náklady, z toho:				
Kurzové straty, z toho:				
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka				
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:		13 567		1 479
Bankové poplatky		7 922		1 104
Debetné úroky + úroky z úveru		5 644		375
Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, z toho:				

J. Informácie o daniach z príjmov

J. a) - e) Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	BO	PO
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala		
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	938 317	911 210
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		

J. f) a g) Informácie o daniach z príjmov

Názov položky a	BO			PO		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-191 911	x	x	-27 108	x	x
teoretická daň	x		22	x		23
Daňovo neuznané náklady	7 588		22	7 342		23
Výnosy nepodliehajúce dani	-4		22			23
Vplyv nevykázaných odložených pohľadávky			22			23
Umorenie daňovej straty			22			23
Zmena sadzby dane			22			23
Iné			22			23
Spolu	-184 328		22	-19 766		23
Splatná daň z príjmov	x		22	x		23
Odložená daň z príjmov	x		22	x		23
Celková daň z príjmov	x		22	x		23

P. Prehľad zmien vlastného imania

Tabuľka č.1

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 v OR SR	6 639				6 639
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané VI					
Emisné ážio					
Zákonné rezervné fondy	664				664
Ostatné kapitálové fondy					
Oceňovacie rozdiely nezahnuté do výsl. hospod.					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Ostatné fondy tvorené zo zisku					
Nerozdelený zisk minulých r.	318 391				318 391
Neuhradená strata minulých r.	911 210	27 108			938 317
VH bežného účt. obdobia	-27 108	-191 911	-27 108		-191 911
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky VI					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby- podnikateľa					

Tabuľka č.2

Položka vlastného imania a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie v OR SR	6 639				6 639
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané VI					
Emisné ážio					
Zákonné rezervné fondy	664				664
Ostatné kapitálové fondy					
Oceňovacie rozdiely nezahrnuté do výsl. hospod.					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí					
Ostatné fondy tvorené zo zisku					
Nerozdelený zisk minulých r.	318 391				318 391
Neuhradená strata minulých r.	623 217	287 993			911 210
VH bežného účt. obdobia	-287 993	-27 108	-287 993		-27 108
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky VI					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby- podnikateľa					