

**Poznámky k účtovnej závierke za rok 2015**

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(Opatrenie č.MF/23378/2014-74)

a) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	Devel Passage s.r.o.	
Sídlo:	Karloveská 34, 841 04 Bratislava	
Dátum založenia:	14.07.2007	
Dátum vzniku:	30.11.2007	

Účtovná jednotka spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – malá účtovná jednotka, preto zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre túto veľkostnú skupinu.

b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
  - predaj nehnuteľností
  - prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- Spoločnosť reálne vykonáva činnosť:
- 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 31.12.2015 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 01.01.2015 do 31.12.2015.

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

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti zostavená k 31.12.2014 bola schválená rozhodnutím jediného akcionára dňa 15.06.2015. Audítorská správa k účtovnej závierke bola doručená do zbierky listín 2.7.2015. Spoločnosť nemá povinnosť overiť riadnu individuálnu účtovnú závierku zostavenú k 31.12.2015 audítorom.

### C. Účtovná jednotka nie je k 31.12.2015 súčasťou konsolidovaného celku.

### 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.

#### Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 100 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	používania v rokoch		
stavby	50	lineárna	2%
Technické zhodnotenie budova	6	lineárna	16,66%
zariadenie	4	lineárna	25%

#### 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 nevyvozniteľným 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. Tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

#### Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015 a za porovnateľné obdobie od 01. januára 2014 do 31. decembra 2014 je uvedený v nasledujúcich tabuľkách.

## 4. Informácie k prílohe č. 3 časti F. písm. a) o dlhodobom hmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samost. hn. veci a súbory hn. vecí	Pestov. celky trval. porastov	Zákl. stád o a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskyt. predd. na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	664 011	9 294 430	131 827			53 033			10 143 301
Prírastky							13 931	20 000	33 931
Úbytky									0
Presuny		48 114	6 073			-48 114	-6 073		0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	664 011	9 342 544	137 900	0	0	4 919	7 858	20 000	10 177 232
Oprávky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		1 270 239	124 763			24 726			1 419 728
Prírastky		193 908	4 031						197 939
Úbytky									0
Presuny		24 726				-24 726			0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	1 488 873	128 794	0	0	0	0	0	1 617 667
Opravné položky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		0							
Prírastky		1 659 177							1 659 177
Úbytky									
Presuny									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	1 659 177	0	0	0	0	0	0	1 659 177
Zostatková cena									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	664 011	8 024 191	7 064	0	0	28 307		0	8 723 573
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	664 011	6 194 494	9 106	0	0	4 919	7 858	20 000	6 900 388

Tabuľka č 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samost. hn. veci a súbory hn. vecí	Pestov. celky trval. porastov	Zákl. stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obst ar. DHM	Poskyt. predd. na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	664 011	9 294 430	131 827			53 033			10 143 301
Prírastky									0
Úbytky									0
Presuny									0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	664 011	9 294 430	131 827	0	0	53 033	0	0	10 143 301
Oprávky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		1 084 351	121 148			16 706			1 222 205
Prírastky		185 889	3 615			8 019			197 523
Úbytky									0
Presuny									0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	1 270 239	124 763	0	0	24 726	0	0	1 419 728
Opravné položky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>									0
Prírastky									0
Úbytky									0
Presuny									0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	664 011	8 210 079	10 678	0	0	36 327	0	0	8 921 095
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	664 011	8 024 191	7 064	0	0	28 307	0	0	8 723 573

b) Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku:

Dlhodobý hmotný majetok – Budova na Laurinskej ulici č. 17 je poistená na základe Poistnej zmluvy so spol. QBE Insurance(Europe)Limited zo dňa 11.3.2008. Výška poistnej sumy za poistenie stavieb je : 6 638 783 EUR , proti vandalizmu 16 597 , zodpovednosť za škodu 165 970 EUR.

POHLÁDÁVKY**16. Informácie k prílohe č.3 časti F. písm. s) o vekovej štruktúre pohľadávok**

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	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 spoločníkom, 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	521	5 565	6 086
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			0
Sociálne poistenie			0
Daňové pohľadávky a dotácie	2 774		2 774
Iné pohľadávky			0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>3 295</b>	<b>5 565</b>	<b>8 860</b>

Pohľadávky z obchodného styku pozostávajú z vystavených faktúr za prenájom .

**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	90	700
Bežné bankové účty	82 667	8 707
Bankové účty terminované		
Peniaze na ceste		
<b>Spolu</b>	<b>82 757</b>	<b>9 407</b>

Významné položky časového rozlíšenia výnosov budúcich období :

Nájomné za január 2016 vo výške 3 457 EUR.

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

Základné imanie spoločnosti vo výške 1 500 365,13 EUR tvorí vklad spoločníka Compact Property Fund investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.. Základné imanie spoločnosti je splatené v plnom rozsahu.

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

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Účtovná strata</b>	<b>61 697</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	61 697
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	
Iné	
<b>Spolu</b>	<b>61 697</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
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	700	500	700		500
Spracovanie účt. závierky	700	500	700		500

Tabuľka č.2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia				
	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:	5 735	700	5 735		700
Spracovanie účt. závierky	498	700	498		700
Rezerva na služby spoj. s nájmom	5 237		5 237		

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobia	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia
Záväzky do lehoty splatnosti	18 281	61 821
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane		
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>18 281</b>	<b>61 821</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	3 712	
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>3 712</b>	

Krátkodobé záväzky sa skladajú zo záväzkoch z obchodného styku, úrokov z pôžičky, záväzkov zo sociálneho poistenia, daňových a ostatných záväzkov. Suma dlhodobých záväzkov sa skladá z prijatých depozitných platieb za prenájom.

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

Tabuľka č. 2

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 pôžičky</b>					
Uver poštová banka	EUR	6M	28.2.2015		6 900 352
		EURIBOR			
		+2,5%			
<b>Krátkodobé pôžičky</b>					
Uver poštová banka					
<b>Krátkodobé finančné výpomoci</b>					

**H. Informácie o výnosoch**

Tržby z predaja služieb obsahujú nájomné za prenájom priestorov a hnutelneho majetku.

**33. Informácie k prílohe č.3 časti H. písm. g) o čistom obrate**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	284 339	464 881
Tržby za tovar		
Výnosy za zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>284 339</b>	<b>464 881</b>

**I. Informácie o nákladoch:**a) Náklady za poskytnuté služby:

Náklady spoločnosti za poskytnuté služby tvoria najmä poplatky za služby spojené s nájmom vo výške 77 026 EUR, Účtovné služby 7 125 EUR , a ostatné služby 20 060 EUR

b) Ostatné náklady z hospodárskej činnosti:

Ostatné náklady z hospodárskej činnosti tvorí poisťné vo výške 2 456 EUR a náklady na neuplatnenú DPH 1 763 EUR..

c) Finančné

Finančné náklady spoločnosti tvoria najmä úroky z prijatej pôžičky od nášho akcionára vo výške 52 574 EUR.

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-1 800 370	-396 081	22	-60736		
teoretická daň					-13 362	22
Daňovo neuznané náklady	1 858 245	408 814	22	500	110	22
Výnosy nepodliehajúce dani	-7	-2	22	-279 070	-61 395	22
Umorenie daňovej straty	-57 868	-12 731				
Spolu	0	0		-339 306	-74 647	22
Splatná daň z príjmov		961		0	960	22
Odložená daň z príjmov						22
Celková daň z príjmov		961		0	960	

**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: 3.050 EUR

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

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

**P. Prehľad zmien vlastného imania:**

Základné imanie zapísané do obchodného registra: 1 500 365 EUR

**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	1 500 365				1 500 365
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					0
Zmena základného imania					0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					0
Emisné ážio					0
Ostatné kapitálové fondy					0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	55 000	6 991 790			7 046 790
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					0
Zákonný rezervný fond	19 972				19 972
Nedeliteľný fond					0
Štatutárny fond a ostatné fondy					0
Nerozdelený zisk minulých rokov	261 956			-61 697	200 259
Neuhradená strata minulých rokov					0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-61 997	-1 801 331		61 997	-1 801 331
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	1 500 365				1 500 365
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy		55 000			55 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	17 599			2 373	19 972
Nedeliteľný fond					
Štatutárny fond a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	247 240			14 716	261 956
Neuhradená strata minulých rokov	-6 642			6 642	
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	23 731	-61 997		-23 731	-61 997
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

**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 vyplňajú, 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