

**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:   | Invest Ground a.s.               |  |
| Sídlo:           | Karľoveská 34, 841 04 Bratislava |  |
| Dátum založenia: | 28.04.2008                       |  |
| Dátum vzniku:    | 06.05.2008                       |  |

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,

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

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: | 0                     | 0  |
| počet vedúcich zamestnancov   |                       |  |

d) Údaj, či je účtovná jednotka neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách s uvedením obchodného mena a sídla takejto účtovnej jednotky; uvádzajú sa aj iné významné údaje týkajúce sa tohto ručenia:

Obchodná spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v žiadnej spoločnosti podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

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 15.6.2015.

Účtovná závierka zostavená k 31.12.2014 bola uložená do registra účtovných závierok 20.3.2015.

**C. Informácie o konsolidovanom 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.

Zásoby

Nakupované zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním. Na účte 133 – Nehnuteľnosť 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. Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyhnutelné pohľadávky. Dlhodobé pohľadávky neúročené sa upravujú tvorbou opravnej položky na ich súčasnú hodnotu pomocou úrokovej sadzby za akú je spoločnosť schopná získať cudzie zdroje. 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 nevyhnutelným 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. Znehodnotenie alebo manko sa vyjadruje ako pohľadávka voči hmotne zodpovednej osobe. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou. Peňažné prostriedky zahŕňajú peňažnú hotovosť a vklady v bankách. Ceniny zahŕňajú stravné lístky.

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.

**F. Informácie o údajoch vykázaných na strane aktív súvahy****o) 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.

Tabuľka č. 2

| Nehnuteľnosť na predaj   | Hodnota      |
|--|--------------|
| Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie     | 0 €          |
| Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarania | 24 393 648 € |

**p) 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 Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. na zabezpečenie pôžičky.

**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 | 200 724 €                        |

s) Hodnota pohľadávok do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti:

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

| Názov položky<br>a   | V lehote splatnosti<br>b | Po lehote splatnosti<br>c | Pohľadávky spolu<br>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  |                          |                           |                       |
| 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  | 1 464                    |                           | 1 464                 |
| Iné pohľadávky   |                          |                           | 0                     |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                                       | <b>1 464</b>             | <b>0</b>                  | <b>1 464</b>          |

Daňové pohľadávky obsahujú nadmerné odpočty DPH za obdobie 10-12/2015.

w) Významné zložky krátkodobého finančného majetku

**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       | 155                   | 49   |
| Bežné bankové účty       | 29 434                | 201 169                                      |
| Bankové účty terminované |                       |  |
| Peniaze na ceste         |                       |  |
| <b>Spolu</b>             | <b>29 589</b>         | <b>201 218</b>                               |

g) Informácie o údajoch na strane pasív súvahy

- a) Základné imanie spoločnosti 2 855 200 EUR tvorí ku dňu účtovnej závierky 860 ks kmeňových akcií v menovitej hodnote 3320 EUR/akciu.

**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>178 908</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 | 178 908                                      |
| Iné   |  |
| <b>Spolu</b>                                | <b>178 908</b>                               |

- b) Rezervy

**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>                   | 4 167                              | 500    | 4 167    | 0        | 500                             |
| Rezerva na spracovanie účtovnej závierky             | 500                                | 500    | 500      | 0        | 500                             |
| Rezerva na overenie účtovnej závierky auditorom      | 2 000                              | 0      | 2 000    | 0        | 0                               |
| Rezerva na overenie konsolidačných balíkov auditorom | 1 667                              | 0      | 1 667    | 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>         | 2 722  | 4 167  | 2 722    | 0        | 4 167                           |
| Rezerva na spracovanie účtovnej závierky   | 500  | 500    | 500      | 0        | 500                             |
| Rezerva a audit účtovnej závierky          | 2 222  | 2 000  | 2 222    | 0        | 2 000                           |
| Rezerva na overenie konsolidačných balíkov | 0  | 1 667  | 0        | 0        | 1 667                           |
|  |  |        |          |          |                                 |
|  |  |        |          |          |                                 |
|  |  |        |          |          |                                 |
|  |  |        |          |          |                                 |

## 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>200 000</b>                               |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov  | 0                     | 200 000                                      |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov           | 0                     | 0  |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                                 | <b>206 613</b>        | <b>140 245</b>                               |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 206 613               | 140 245                                      |
| Záväzky po lehote splatnosti                                    | 0                     | 0  |

Krátkodobé záväzky sú tvorené záväzkami z obchodného styku, záväzkami zo sociálneho poistenia, záväzkami daňovými, záväzkami voči dozornej rade a štatutárnym orgánom spoločnosti. Záväzky vo výške 200 724€ sú kryté záložným právom. Založené sú nehnuteľnosti na LV č. 5441 nachádzajúce sa v kat. území Vinohrady, obec. BA – Nové Mesto.

i) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci

**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 pôžičky</b>  |      |               |                  |  |   |
|  |      |               |                  |  |   |
| <b>Krátkodobé pôžičky</b>  |      |               |                  |  |   |
| Compact Property Fund, investiční fond s promenným základním kapitálem, a.s. | EUR  | 6%            | 10.12.2016       |  | 200 000 €   |

Pôžička bola poskytnutá spoločnosti vo výške 200 000€ na základe Zmluvy o pôžičke. Úrok z pôžičky boli v roku 2015 účtované do nákladov a boli vo výške 14 630€. Úroková sadzba bola vo výške 10% p.a., ale k 1.5.2015 sa úroková sadzba na základe dodatku k zmluve zmenila na 6% p.a. Pôžička je zabezpečená záložným právom. Založené sú nehnuteľnosti - LV 5441 – Vinohrady, obec: BA – Nové Mesto.

**G. Informácie o nákladoch****Významné položky nákladov:**

Ostatné služby: 30 222€

Dane a poplatky: 266€

Osobné náklady: 7838€

Ostatné náklady 485€

Nákladové úroky – úroky z pôžičky: 14 630€

**Informácie k prílohe č.3 časti I. o nákladoch voči audítorovi, audítorskej spoločnosti**

| Názov položky  | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--|-----------------------|--|
| <b>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</b> | 0                     | 3 667  |
| náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky              | 0                     | 2 000  |
| iné uisťovacie audítorské služby                                 | 0                     | 1 667  |
| súvisiace audítorské služby                                      | 0                     |  |
| daňové poradenstvo   | 0                     |  |
| ostatné neaudítorske služby                                      | 0                     |  |

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

| Názov položky<br>a                                | Bežné účtovné obdobie |          |              | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |          |              |
|---|-----------------------|----------|--------------|--|----------|--------------|
|   | Základ dane<br>b      | Daň<br>c | Daň v %<br>d | Základ dane<br>e                             | Daň<br>f | Daň v %<br>g |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:      | -53 542               | x        | x            | -177 948                                     | x        | x            |
| teoretická daň                                    | x                     | -11 779  | 22           | x  | -39 149  | 22           |
| Daňovo neuznané náklady                           | 1 046                 | 230      |              |  | 0        |              |
| Výnosy nepodliehajúce dani                        | -7                    | -2       | 22           | -2   | 0        | 22           |
| Vplyv nevykázaných odložených daňových pohľadávky |                       |          |              |  |          |              |
| Umorenie daňovej straty                           |                       | 0        |              |  | 0        |              |
| Zmena sadzby dane                                 |                       |          |              |  |          |              |
| Iné (daňová licencia)                             |                       |          |              |  |          |              |
| Spolu   | -52 503               | -11 551  | 22           | -177 950                                     | -39 149  | 22           |
| Splatná daň z príjmov                             | x                     | 962      |              | x  | 960      |              |
| Odložená daň z príjmov                            | x                     | 0        |              | x  | 0        |              |
| Celková daň z príjmov                             | x                     | 962      |              | x  | 960      |              |

Splatná daň z príjmov je tvorená daňovou licenciou vo výške 960€, 2€ predstavujú daň z úrokov.

#### K. Údaje na podsúvahových účtoch

Spoločnosť účtuje na podsúvahových účtoch záložné právo za prijaté pôžičky. Na nehnuteľnosti - pozemky nachádzajúce sa v katastrálnom území Vinohrady, zapísané na LV č. 5441 bolo zriadené záložné právo v prospech Compact Property Fund, investiční fond s promenným základným kapitálom, a.s.

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

Štatutárny orgán: 4006 €

Dozorný orgán: 1944 €

#### N. Informácie o ekonomických vzťahoch účtovnej jednotky a spriaznených osôb

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

#### O. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky

Po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka nenastali žiadne významné skutočnosti.

#### 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  | 25 215 219                         |           |        |          | 25 215 219                      |
| 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                                  | -3 622 732                         |           |        | -178 908 | -3 801 640                      |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia                   | -178 908                           | -54 504   |        | 178 908  | -54 504                         |
| 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  | 2 855 200                                    |            |          |         | 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, splynutí 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                                     | -178 908   | -541 632 |         | -178 908                        |
| Ostatné položky vlastného imania                                   |  |            |          |         | 0                               |
| Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa             |  |            |          |         | 0                               |