

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2015

zostavené podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie
pre malé účtovné jednotky

Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE1) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	RENT - INVEST REALITY, s.r.o.
Sídlo:	Sabinovská 1, 080 01 Prešov
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra: 12.06.2001
Hlavný predmet podnikania:	prenájom nehnuteľností
Subjekt verejného záujmu:	Spoločnosť RENT - INVEST REALITY, s.r.o. nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2015

2) **Dátum schválenia účtovnej závierky** za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky: 29.9.2015

3) **Právny dôvod** na zostavenie účtovnej závierky: k 31.12.2015 je účtovná závierka zostavená ako riadna účtovná závierka za obdobie od 1.1.2015 do 31.12.2015.

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s **konsolidáciou**: spoločnosť nie je súčasťou žiadnej skupiny.

5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	6	4

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Informácie o orgánoch účtovnej jednotky – štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, pričom sa uvádzajú najmä informácie – o podmienkach a výške jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení, o pôžičkách a ich podmienkach (výška úrokov, celková suma pôžičky, suma splatenej pôžičky, suma odpustenej pôžičky), o použití majetku účtovnej jednotky na súkromné účely; v členení na jednotlivé orgány (informácie sa neuvádzajú vtedy, ak by umožnili identifikáciu finančnej situácie konkrétnej fyzickej osoby):

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán		
- druh príjmu (výhody):		
Dozorný orgán		
- druh príjmu (výhody):		
Iný orgán účtovnej jednotky		
- druh príjmu (výhody):		

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude **nepretržite pokračovať** vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve. Ak by tento predpoklad nebol splnený, uvedie sa aj dopad do účtovnej závierky (napr. zrušenie dlhodobých rezerv):

2) Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia. Informácia **o zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód**, a to s uvedením dôvodu ich uplatnenia a ich vplyvu na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia. Ak v dôsledku zmeny účtovných zásad a účtovných metód nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie v neporovnateľných hodnotách:

3) Informácie o charaktere a účele **transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky (napr. súdne spory, zmluvy, časovo limitované licencie a oprávnenia, podnikové kombinácie, záväzky investovať, dopad legislatívy, celkový pokles v hospodárskom segmente):

4) **Spôsob a určenie oceňovania** majetku a záväzkov (vrátane rozhodujúcich odhadov):

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

Č.	Názov položky	Spôsob oceňovania
1.	Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
2.	Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reprodukčná obstarávacia cena
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reprodukčná obstarávacia cena
7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reprodukčná obstarávacia cena
11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:	Menovitá hodnota
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota
12.2.	Kúpené pohľadávky:	Obstarávacia cena
13.	Krátkodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
14.	Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy:	Menovitá hodnota
15.	Záväzky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:	Menovitá hodnota
16.	Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy:	Menovitá hodnota
17.	Peňažné prostriedky a ceniny	Menovitá hodnota
18.	Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:	Menovitá hodnota
19.	Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:	Obstarávacia cena
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované. Prechodné zníženie hodnoty majetku je zaúčtované formou opravnej položky stanovené odborným odhadom bonity klienta.

c) Záväzky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu.

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

- Finančné nástroje definuje § 5 zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – sú to napr. cenné papiere (akcie, dlhopisy, dočasné listy), deriváty (opcie, futures, swapy, forwardy), nástroje peňažného trhu (pokladničné poukážky, vkladové listy).
 - Opravné položky k majetku, okrem dlhodobej pohľadávky a dlhodobej pôžičky, stanovila UJ odborným odhadom bonity príslušného majetku.
 - Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku k dlhodobej pôžičke UJ stanovila metódu odúčenia na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU).
 - Rezervy ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.
 - UJ počas účtovného obdobia (§ 25 ZoU), ani k závierkovému dňu (§ 27 ZoU) nepoužila ocenenie reálnou hodnotou – lebo nemala k tomu vecnú náplň.
 - ÚJ používa pri oceňovaní úbytku rovnakého druhu zásob a cenných papierov – vážený aritmetický priemer (§ 25/5 ZoU; § 22/1 PU).
 - ÚJ používa pri oceňovaní prírastku cudzej meny v hotovosti alebo na bankový účet – zmenárenský_kurz konkrétnej banky (§ 24/3 ZoU).
 - ÚJ používa pri oceňovaní úbytku cudzej meny v hotovosti alebo z bankového účtu – základné_pravidlo (D-1), teda kurz zo dňa predchádzajúceho dňu účtovného prípadu (§ 24/2/a; § 24/6 ZoU).
- f) Účtovná jednotka nepoužila dobrovoľné oceňovanie obchodných podielov metódou_vlastného_imania (§ 27/9 ZoU).

g) **Tvorba odpisového plánu** pre dlhodobý majetok, pričom sa uvádza doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre účtovné odpisy:

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	číslo účtu	doba odpisovania (počet rokov)	odpisová sadzba (%)
Software	013	5	20
Ostatný DNM	019	5	20
Stavby	021	20	5
Počítače s príslušenstvom	022.A	4	25
Dopravné prostriedky	023	4	25
Ostatné stroje	022.A	4	25
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	029	4	25

Komentár k odpisovému plánu:

- UJ používa daňové odpisy. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci, kedy bol zaradený do užívania. Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje počas 5 rokov od jeho obstarania.
- UJ používa rovnomerné odpisovanie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku. Podrobný účtovný odpisový plán po položkách sa vedie v podsystéme Majetok v ekonomickom systéme.(taktiež daňové odpisy podľa zákona o dani z príjmov).
- UJ odpisuje jednotlivé veci alebo relevantné súbory hnuiteľných_vecí (napr. počítačová sieť, nábytková zostava). UJ nepoužíva komponentné odpisovanie (odpisovanie častí majetku - komponentov).
- UJ nepoužila jednorazový odpis dlhodobého majetku z dôvodu jednorazového trvalého zníženia hodnoty majetku (§ 21/5 PU).
- ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého nehmotného majetku - položky pod 2 400 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/2 PU).
- ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého hmotného majetku - položky pod 1 700 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/6 PU).

- ÚJ nepoužíva dobrovoľné účtovanie podlimitného technického zhodnotenia do odpisovaného dlhodobého majetku – technické zhodnotenie pod 1 700 eur za účtovné obdobie (§ 21/3 PU; § 29/2 ZDP).
- ÚJ nepoužíva dobrovoľnú kapitalizáciu úrokov do obstarávacej ceny odpisovaného dlhodobého hmotného majetku alebo dlhodobého nehmotného majetku (§ 34/1 PU; § 35/2/h PU).

h) Informácia o poskytnutých dotáciách a pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zložky majetku a ich ocenenie: Spoločnosti nebola poskytnutá dotácia v účtovnom období 2015.

5) Informácie o oprave nevýznamných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období :

Opis účtovného prípadu	Suma	MD/DAL	Vplyv na výsledok	Vplyv na vlastné imanie

Vysvetlivky k oprave chýb minulých účtovných období:

- Po schválení účtovnej závierky na valnom zhromaždení už nemožno otvárať účtovné knihy minulých účtovných období a prípadné opravy sa vykonajú v bežnom účtovnom období (§ 16/10,11 ZoU).
- Opravy nevýznamných nákladov a nevýznamných výnosov minulých účtovných období sa účtujú ako výsledkové účtovné prípady bežného účtovného obdobia (§ 5/1 PU).
- Významné opravy chýb minulých účtovných období sa účtujú (§ 59/13 PU) - voči minulým výsledkom hospodárenia (voči vlastnému imaniu na účet 428 alebo 429).
- Hranicu významnosti si ÚJ stanoví individuálne v internej účtovnej smernici (napr. 1 tisícina z brutto aktív).
- Pri ukladaní pokuty za nesprávnosti v účtovníctve prihládne daňový úrad aj na to, či ÚJ písomne ohlásila obsah a sumu vykonanej opravy chýb minulých účtovných období (§ 38/5 ZoU).
- Opravy chýb minulých účtovných období sa daňovo vysporiadajú podľa pravidiel v zákone o dani z príjmov (§ 17/15,29 ZDP) a pravidiel v daňovom poriadku (§ 16).

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

a) Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill - dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty: spoločnosť nemá obsahovú náplň

[Vysvetlivky: Záporný goodwill sa účtovne odpíše do výnosov (075/551) jednorázovo v roku jeho vzniku (§ 37 PU). Daňovo sa goodwill z podnikových kombinácií spravidla odpisuje najdlhšie počas 7 rokov podľa pravidiel v zákone o dani z príjmov (§ 17/11; § 17a - 17e ZDP)]

2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU): spoločnosť nemá obsahovú náplň

Pritom sa uvádza forma tohto zabezpečenia a uvádza sa zmena reálnej hodnoty v priebehu účtovného obdobia (§ 27 ZoU). Pre každý druh derivátov sa uvádza informácia o rozsahu a povahe týchto derivátov vrátane významných podmienok, ktoré môžu ovplyvniť sumu, načasovanie a mieru istoty budúcich peňažných tokov a v tabuľkovej forme informácia zobrazujúca pohyby v oceňovacích rozdieloch z ocenenia reálnou hodnotou počas účtovného obdobia.

Názov položky derivátov	Suma	MD/DAL	Vplyv na výsledok	Vplyv na imanie

Komentár: Prvotné ocenenie reálnou hodnotou (§ 25 ZoU) počas účtovného obdobia – bez náplne.

[Vysvetlivky: Reálnou hodnotou – sa k závierkovému dňu oceňujú, okrem iného, aj deriváty a majetok a záväzky zabezpečené derivátmi (§ 27/1 ZoU); precenenie na reálnu hodnotu k závierkovému dňu sa účtuje (§ 16 PU) - výsledkovo (účty 56x, 66x) alebo súvahovo (účet 414)].

3a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov		

[Vysvetlivky: Zostatková doba splatnosti záväzku alebo jeho časti – je rozdiel medzi dohodnutou dobou splatnosti záväzkov a závierkovým dňom (§ 12 PU).]

3b) Celková suma zabezpečených záväzkov – opis a spôsob zabezpečenia záväzkov:

Zabezpečené záväzky	Bežné účtovné obdobie	
	Spôsob zabezpečenia	Hodnota záväzkov
Záväzky zabezpečené záložným právom		
Záväzky zabezpečené iným spôsobom		
Celková suma zabezpečených záväzkov:	x	

4) Informácie o vlastných akciách: spoločnosť nemá vydané vlastné akcie.

a) dôvod nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia:

b1) počet a menovitá hodnota nadobudnutých vlastných akcií počas účtovného obdobia a počet a menovitá hodnota prevedených vlastných akcií počas účtovného obdobia, pričom sa uvádza percentuálna hodnota týchto vlastných akcií na upísanom základnom imaní:

b2) počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia nadobudli a počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia previedli na inú osobu:

c) počet, menovitá hodnota a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie nadobudli a ktoré účtovná jednotka má v držbe k poslednému dňu účtovného obdobia; uvádza sa aj ich percentuálny podiel na upísanom základnom imaní:

5) Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek **nákladov alebo výnosov**, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt (napr. výnosy z predaja podniku alebo jeho časti, náklady z dôvodu predaja podniku alebo jeho časti, škody z dôvodu živelných pohrôm): spoločnosť nemá obsahovú náplň

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) **Podmienený majetok** – opis a hodnota pravdepodobného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jeden alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky; týmto majetkom sú – napr. práva zo servisných zmlúv, poisťných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv:

1b) **Podmienené záväzky** – opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia; takými podmienenými záväzkami sú:

1. možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane lebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky;
2. povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť:

2) **Ostatné finančné povinnosti**, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch - napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy:

3) **Podsúvahové účty** – uvádzajú sa informácie o významných položkách sledovaných na podsúvahových účtoch (§ 85 PU):

Názov podsúvahovej položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z opcí		
Záväzky z opcí		
Odpísané pohľadávky		
Iné		

1. Spoločnosť neeviduje žiadne iné aktíva a pasíva okrem tých, ktoré sú uvedené v súvahe.
2. Spoločnosť nevykazuje žiadne iné finančné povinnosti okrem tých ktoré sú vykázané v súvahe.

Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI (Následné udalosti)

Po 31.12.2015 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne významné skutočnosti, ktoré by ovplyvnili výsledok hospodárenia spoločnosti za rok 2015.

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

Pre túto časť poznámok spoločnosť nemá obsahovú náplň.