

Poznámky k účtovnej závierke za rok 2016

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 31.12.2016 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 01.01.2016 do 31.12.2016.

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

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti zostavená k 31.12.2015 bola schválená rozhodnutím jediného akcionára dňa 30.06.2016. Spoločnosť nemá povinnosť overiť riadnu individuálnu účtovnú závierku zostavenú k 31.12.2016 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 nevyožiteľným 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 2016 do 31. decembra 2016 a za porovnateľné obdobie od 01. januára 2015 do 31. decembra 2015

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									
Stav na začiatku účtovného obdobia	664 011	9 342 544	137 900			4 919	7 858	20 000	10 177 232
Prírastky							160 385		160 385
Úbytky									
Presuny		164 156	4 087				-168 243	-20 000	-20 000
Stav na konci účtovného obdobia	664 011	9 506 700	141 987			4 919			10 317 617
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 488 873	128 794						1 617 667
Prírastky		207 587	5 144						212 731
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	0	1 696 460	133 938						1 830 398
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 659 177							1 659 177
Prírastky									
Úbytky		-751 478							-751 478
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		907 699							907 699
Zostatková cena									
Stav na začiatku účtovného obdobia	664 011	6 194 494	9 106	0	0	4 919	7 858	20 000	6 900 388
Stav na konci účtovného obdobia	664 011	6 902 541	8 049	0	0	4 919			7 579 520

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	Obstar. DHM	Poskyt. predd. na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	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
Stav na konci účtovného obdobia	664 011	9 342 544	137 900			4 919	7 858	20 000	10 177 232
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 270 239	124 763			24 726			1 419 278
Prírastky		193 908	4 031						197 939
Úbytky									0
Presuny		24 726				-24 726			0
Stav na konci účtovného obdobia	0	1 488 873	128 794						1 617 667
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									0
Prírastky		1 659 177							0
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	1 659 177							1 659 177
Zostatková cena									
Stav na začiatku účtovného obdobia	664 011	8 024 191	7 064			28 307			8 723 573
Stav na konci účtovného obdobia	664 011	6 194 494	9 106			4 919	7 858	20 000	6 900 388

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.

POHLADÁVKY**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
Dlhodobé pohľadávky			
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
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	9 546	41 014	50 560
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	9 546	41 014	50 560

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	97	90
Bežné bankové účty	67 452	82 667
Bankové účty terminované		
Peniaze na ceste		
Spolu	67 549	82 757

Významné položky časového rozlíšenia výnosov budúcich období :

Nájomné za január 2016 vo výške 14 931 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
Účtovná strata	1 801 331
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	19 972
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	200 259
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	1 581 100
Iné	
Spolu	61 697

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:	500	50 500	500		500
Spracovanie účt. závierky	500	500	500		500
Rezerva na služby správcu za rok 2016		50 000			50 000

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
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	700	500	700		500
Spracovanie účt. závierky	700	500	700		500
Rezerva na služby spoj. s nájmom					

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky do lehoty splatnosti	23 896	18 281
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane		
Krátkodobé záväzky spolu	23 896	61 821
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	45 629	
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		3 712
Dlhodobé záväzky spolu	45 629	3 712

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
Dlhodobé pôžičky					
Krátkodobé pôžičky					
Uver poštová banka					
Krátkodobé finančné výpomoci					

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	309 608	284 339
Tržby za tovar		
Výnosy za zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
Čistý obrat celkom	309 608	284 339

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:	597 621	131 477	22	-1 800 370		
teoretická daň					-396 081	22
Daňovo neuznané náklady	236 994	52 139	22	1 919 010	422 182	22
Výnosy nepodliehajúce dani	753 493	-165 768	22	-7	-2	22
Umorenie daňovej straty	81 121	81 121		-118 633	-26 099	
Spolu						22
Splatná daň z príjmov		961		0	961	22
Odložená daň z príjmov						22
Celková daň z príjmov		961		0	961	

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: 3 600 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					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	7 046 790				7 046 790
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	19 972			-19 972	
Nedeliteľný fond					
Štatutárny fond a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	200 259			-200 259	
Neuhradená strata minulých rokov				-1 581 100	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 801 331	596 618		1 801 331	596 618
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

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	6 991 790			7 046 790
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	19 972				19 972
Nedeliteľný fond					
Štatutárny fond a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	291 956			-61 997	200 259
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-61 997	-1 801 331		-61 997	-1 801 331
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