

Poznámky Ú PODV 3 - 01

I O 3 5 9 0 8 0 8 4

DI 2 0 2 1 9 0 7 4 8 1

lánok I V-eobecné informácie

1. Základné informácie

Obchodné meno:	LEXXUS, a.s. (alej len šSpolo nos ō)
Sídlo:	Mileti ova 99/5 , 821 08 Bratislava
Právna forma:	akciová spoločnosť
Dátum vzniku:	zápis do obchodného registra: 23.11.2004
Hlavný predmet podnikania:	Realitné kancelárie

Hlavnými innos ami Spolo nosti sú:

- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnute ností (realitná innos)
- Prenájom nehnute ností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- Obstarávanie služieb spojených so správou nehnute ností
- Kúpa tovaru za ú elom jeho predaja kone nému spotrebiteľovi (maloobchod)
- Kúpa tovaru za ú elom jeho predaja iným prevádzkovateľom fivnosti (ve koobchod)
- Leasing a prenájom spotrebného tovaru, automobilov, dopravných prostriedkov
- Reklamná, propagačná innos a výstavníctvo
- Prieskum trhu
- Faktoring a forfaiting okrem súdneho vymáhania poh adávok
- Vydavateľská innos v rozsahu vo nej fivnosti
- Poradenská a konzultačná innos v oblasti nehnute ností
- Sprostredkovateľská innos v oblasti obchodu
- Sprostredkovateľská innos v oblasti služieb

2. Dátum schválenia ú tovej z ávierky za predchádzajúce ú tovné obdobie

Ú tovná z ávierka Spolo nosti k 31. decembru 2015, za predchádzajúce ú tovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spolo nosti 30. mája 2016.

3. Právny dôvod na zostavenie ú tovej z ávierky

Ú tovná z ávierka Spolo nosti k 31. decembru 2016 je zostavená ako riadna ú tovná z ávierka pod a § 17 ods. 6 zákona NR SR .431/2002 Z. z. o ú tovníctve za ú tovné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

4. Údaje o skupine ú tovných jednotiek

Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku, materskou spoločnosťou je spoločnosť LEXXUS a.s., Panská 895/6, 11000 Praha, Česká republika. Materská ú tovná jednotka nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú ú tovnú z ávierku, nakoľko neboli splnené aspoň dve z nasledujúcich podmienok:

- a) Celková suma majetku materskej ú tovej jednotky a dcérskych ú tovných jednotiek je väčšia ako 17.000.000 EUR,
- b) čistý obrát materskej ú tovej jednotky a dcérskych ú tovných jednotiek je vyšší ako 34.000.000 EUR,
- c) Priemerný prepoítaný počet zamestnancov materskej ú tovej jednotky a dcérskych ú tovných jednotiek za ú tovné obdobie presiahol 250.

5. Priemerný prepoítaný počet zamestnancov

Údaje o priemernom prepoítanom počte zamestnancov za bežné ú tovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce ú tovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2016	2015
Priemerný prepoítaný počet zamestnancov	2	3

lánok II Informácie o orgánoch spoločnosti

V ú tovnom období 2016 neboli členom riadnych a iných orgánov poskytnuté fivadné záruky a iné zabezpečenia alebo pôffiky.

Poznámky Ú PODV 3 - 01

I O

3	5	9	0	8	0	8	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DI

2	0	2	1	9	0	7	4	8	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

lánok III

Informácie o prijatých postupoch

1. Predpoklad nepretrfiteho pokračovania v innosti

Ú tovná z ávierka je zostavená za predpokladu, že ú tovná jednotka bude nepretrfite pokračovať vo svojej innosti.

2. Informácia o aplikácii ú tovných zásad a ú tovných metód a ich zmenách

Ú tovné metódy a v-eobecné ú tovné zásady boli ú tovnou jednotkou konzistentne aplikované.

3. Informácia o charaktere a ú ele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Ú tovná jednotka v priebehu ú tovného obdobia neuskutočila transakcie, ktoré sa neuvádzajú v súvahe.

4. Spôsob a ur enie ocenenia majetku a záväzkov vrátane ur enia rozhodujúcich ú tovných odhadov a predpokladov

a) *Spôsob oce ovania majetku a záväzkov:*

Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oce uje obstarávacou cenou, ktorá zah a cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Sú as ou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do pouffívania.

Sú as ou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do pouffívania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou innos ou sa oce uje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú v-etky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú innos a nepriame náklady, ktoré sa vz ahujú na výrobu alebo inú innos .

Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely (okrem cenných papierov na obchodovanie) sa oce ujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpo ítané znífflenie hodnoty cenných papierov a podielov.

Cenné papiere na obchodovanie sa pri ich obstaraní oce ujú reálnou hodnotou.

Zásoby

Zásoby sa oce ujú níff-ou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou innos ou) alebo istou realiza nou hodnotou.

Obstarávacia cena zah a cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú sú as ou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oce ujú váffným aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Vlastné náklady zah ajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a as nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou innos ou (výrobná réffia). Výrobná réffia sa do vlastných nákladov zah a v závislosti od stup a rozpracovanosti týchto zásob. Správna réffia a odbytové náklady nie sú sú as ou vlastných nákladov. Sú as ou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

istá realiza ná hodnota je predpokladaná predajná cena zníffená o predpokladané náklady na ich dokon enie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Znífflenie hodnoty zásob sa zoh ad uje vytvorením opravnej polofky.

Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje pouffitím metódy stup a dokon enia zákazky (angl. percentage-of-completion-method).

Zákazková výstavba nehnute nosti

Zákazková výstavba nehnute nosti ó priebeffný transfer

Zákazková výstavba nehnute nosti ur enej na predaj sa vykazuje pod a metódy stup a dokon enia.

Poznámky Ú PODV 3 - 01

I O

3	5	9	0	8	0	8	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DI

2	0	2	1	9	0	7	4	8	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Zákazková výstavba nehnute nosti ó ostatná (nie priebefný transfer)

Zákazková výstavba nehnute nosti ur enej na predaj ó ostatná (nie priebefný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vyk áfe afl pri predaji nehnute nosti.

Poh adávky

Poh adávky pri ich vzniku sa oce ujú ich menovitou hodnotou; postúpené poh adávky a poh adávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oce ujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znifluje o pochybné a nevymofítané poh adávky.

Pe afné prostriedky a ceniny

Pe afné prostriedky a ceniny sa oce ujú ich menovitou hodnotou. Zníflenie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou polofkou.

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo vý-ke, ktorá je potrebná na dodr fanie zásady vecnej a asovej súvislosti s ú tovným obdobím.

Rezervy

Rezervy sú záväzky s neur itým asovým vymedzením alebo vý-kou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oce ujú sa v o akávanej vý-ke záväzku.

Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oce ujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oce ujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, fe suma záväzkov je iná ako ich vý-ka v ú tovníctve, uvedú sa záväzky v ú tovníctve a v ú tovnjej z ávierke v tomto zistenom ocenení.

Odložené dane

Odložené dane (odložená da ová poh adávka a odložený da ový záväzok) sa vz ahujú na:

- do asné rozdiely medzi ú tovnou hodnotou majetku a ú tovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich da ovou základ ou,
- mofnos umorova da ovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie mofnos odpo íta da ovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- mofnos previes nevyuffité da ové odpo ty a iné da ové nároky do budúcich období.

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo vý-ke, ktorá je potrebná na dodr fanie zásady vecnej a asovej súvislosti s ú tovným obdobím.

Prenájom (lízing)

Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.

Finan ný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby po as dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finan ného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Prijatie majetku nájomcom sa v ú tovníctve nájomcu ú tuje v de prijatia majetku na archu príslu-ného ú tu majetku so súvz afným zápisom v prospech ú tu 474 ó Záväzky z nájmu vo vý-ke dohodnutých platieb znífených o nerealizované finan né náklady.

Sú as ou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finan ného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímate a na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania pod a da ových predpisov, minimálne v-ak 3 roky. Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finan né náklady, vypo ítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finan né náklady sa ú tujú na archu ú tu 562 ó Úroky.

Deriváty

Deriváty sa oce ujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpe ovacích derivátov sa ú tujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov ur ených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahrani nej burze alebo na inom verejnom trhu sa ú tujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Poznámky Ú PODV 3 - 01

I O

3	5	9	0	8	0	8	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DI

2	0	2	1	9	0	7	4	8	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Zmeny reálnych hodnôt derivátov ur ených na obchodovanie na verejnom trhu sa ú tujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Majetok a záväzky zabezpe ené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpe ené derivátmi sa oce ujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpe ených derivátmi sa ú tujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku d u uskuto nenia ú tovného prípadu prepo ítavajú na menu euro referen ným výmenným kurzom ur eným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v de predchádzajúci d u uskuto nenia ú tovného prípadu.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa poufije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového ú tu sa na prepo et cudzej meny na eurá poufije referen ný výmenný kurz ur ený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v de predchádzajúci d u uskuto nenia ú tovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku d u, ku ktorému sa zostavuje ú tovná z ávierka, prepo ítavajú na menu euro referen ným výmenným kurzom ur eným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v de , ku ktorému sa zostavuje ú tovná z ávierka, a ú tujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom ú tu vedeného v tejto cudzej mene sa prepo ítavajú na menu euro referen ným výmenným kurzom ur eným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v de predchádzajúci d u uskuto nenia ú tovného prípadu. Ku d u, ku ktorému sa zostavuje ú tovná z ávierka, sa ufl neprepo ítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na ú et zriadený v eurách a z ú tu zriadeného v eurách sa prepo ítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Výnosy

Trfby za vlastné výkony a tovar neobsahujú da z pridanej hodnoty. Sú tiefl zníflené o z avy a zráflky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez oh adu na to, i zákazník mal vopred na z avu nárok, alebo i ide o dodato ne uznanú z avu.

b) Ur enie odhadu zníflenia hodnoty majetku a tvorba opravnej polofky

Pod a § 26 ods. 3 a 4 zákona o ú tovníctve sa opravné polofky vytvárajú pri prechodnom zníflení hodnoty majetku. Opravnú polofku je nutné vytvára na základe opatrnosti, ak je predpoklad, fe nastalo zníflenie hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v ú tovníctve.

Ú tovná jednotka vytvorila opravnú polofku k poh ádkam z obchodného styku po lehote splatnosti, pri ktorých je opodstatnené predpoklada , fe ju dlfník úplne alebo iasto nezaplatí:

Poznámky Ú PODV 3 - 01

I O 3 5 9 0 8 0 8 4

DI 2 0 2 1 9 0 7 4 8 1

Poh ádvky	Beľné ú tovné obdobie (rok 2016)				
	Stav opravnej polofky k 1.1.2016	Tvorba opravnej polofky	Zú tovanie opravnej polofky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zú tovanie opravnej polofky z dôvodu vyradenia majetku z ú tovníctva	Stav opravnej polofky k 31.12.2016
a	b	c	d	e	f
Poh ádvky z obchodného styku	1 560	15 261	0	0	16 821
Poh ádvky vo i dcérskej ú tovej jednotke a materskej ú tovej jednotke	0	0	0	0	0
Ostatné poh ádvky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0	0	0
Poh ádvky vo i spoločnosti, lenom a združení	0	0	0	0	0
Iné poh ádvky	0	0	0	0	0
Poh ádvky spolu	1 560	15 261	0	0	16 821

c) *Ur enie ocenenia záväzkov, stanovenie odhadu ocenenia rezerv*

Záväzky sa oce ůjú menovitou hodnotu.

Rezervy sa tvoria ku d ů, ku ktorému sa zostavuje ú tovná z ávierka na základe zásady opatrnosti na riziká a straty. Rezerva sa oce ůje odhadom v sume dostato nej na splnenie existujúcej povinnosti ku d ů, ku ktorému sa zostavuje ú tovná z ávierka pri zoh adnení rizík a neistôt.

Poznámky Ú PODV 3 - 01

I O 3 5 9 0 8 0 8 4

DI 2 0 2 1 9 0 7 4 8 1

Preh ad o rezervách za befné ú tovné obdobie je uvedený v nasledujúcom preh ade:

Názov polofky	Befné ú tovné obdobie (rok 2016)				
	Stav k 1. 1. 2016	Tvorba	Poufftie	Zru-enie	Stav k 31. 12. 2015
a	b	c	d	e	f
Krátkodobé rezervy, z toho:	2 477	9 092	2 477	0	9 092
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpe enia	982	7 467	982	0	7 467
Rezerva na konto prac. asu	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	982	7 467	982	0	7 467
Ostatné rezervy krátkodobé					
Overenie ú tovej z ávierky a zostavenie da ového priznania	0	0	0	0	0
Zostavenie DP k DMV	170	155	170	0	155
Dofakturácia ú tovnictva	0	0	0	0	0
Iné	1 325	1 470	1 325	0	1 470
	1 495	1 625	1 495	0	1 625
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0

d) *Ocenenie finan ných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finan ným nástrojom pri oce ovaní reálnou hodnotu*

Spolo nos neú tuje o finan ných nástrojoch alebo majetku, ktorý nie je finan ným nástrojom oce ovanom reálnou hodnotou.

e) *ur enie ocenenia finan ných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finan ným nástrojom pri oce ovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi*

Spolo nos neú tuje o finan ných nástrojoch alebo majetku, ktorý nie je finan ným nástrojom oce ovanom obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi.

f) *stanovenie metódy vlastného imania*

Spolo nos neú tuje o podieloch, ktoré sa oce ujú metódou vlastného imania.

g) *tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok, pri om sa uvádza doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre ú tovné odpisy*

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho pouffvania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisova sa za ína po núc mesiacom zaradenia dlhodobého majetku do pouffvania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nífl-ia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do pouffvania. Predpokladaná doba pouffvania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabu ke:

	Predpokladaná doba pouffvania v rokoch	Metóda odpisovania	Ro ná odpisová sadzba v %
Softvér	5 afl 10	Lineárna	10 afl 20
Ostatný DNM	5 afl 10	Lineárna	10 afl 20
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	Rôzna	Jednorazový odpis	100

Poznámky Ú PODV 3 - 01

I O 3 5 9 0 8 0 8 4

DI 2 0 2 1 9 0 7 4 8 1

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho pouffívania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisova sa za ína po núc mesiacom zaradenia dlhodobého majetku do pouffívania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nií-ia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do pouffívania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba pouffívania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabu ke:

	Predpokladaná doba pouffívania v rokoch	Metóda odpisovania	Ro ná odpisová sadzba v %
Stavby	20 aíl 50	lineárna	2 aíl 5
Stroje, prístroje a zariadenia	4 aíl 12	lineárna	8 aíl 25
Dopravné prostriedky	4 aíl 6	lineárna	16 aíl 25
Inventár	4 aíl 12	lineárna	8 aíl 25
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	2 aíl 50	lineárna	2 aíl 50

h) informácia o poskytnutých dotáciách a pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zlofkky majetku a ich ocenenie

Spolo nos neú tuje o dotáciách.

5. Informácia o oprave významných chýb minulých ú tovných období

V ú tovnom období 2016 Spolo nos nevykonala íiadne opravy významných chýb minulých ú tovných období.

lánok IV

Informácie, ktoré vysvet ujú a dop ajú súvahu a výkaz ziskov a strát

1. Goodwill a záporný goodwill

Spolo nos neú tuje o goodwill.

2. Informácie o významných polofkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpe ených derivátmi

Spolo nos neú tuje o derivátoch, majetku a záväzkoch zabezpe ených derivátmi.

3. Informácie o záväzkoch

írukúúra záväzkov (okrem bankových úverov) je uvedená v nasledujúcom preh ade:

Názov polofky	31. 12. 2016
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad pä rokov	67 785
Zabezpe ené záväzky	0

Spolo nos má záväzky z pôíí ky a prislúchajúcich úrokov poskytnutej materskou ú tovnou jednotkou LEXXUS a.s., Panská 895/6, 11000 Praha, eská republika v sume 67 785 EUR.

4. Informácie o vlastných akciách

Spolo nos neú tuje o vlastných akciách.

5. Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých polofiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimo ný rozsah alebo výskyt

V ú tovnom období 2016 Spolo nosí nevznikli náklady alebo výnosy, ktoré majú výnimo ný rozsah alebo výskyt.

Poznámky Ú PODV 3 - 01

I O

3	5	9	0	8	0	8	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DI

2	0	2	1	9	0	7	4	8	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

lánok V
Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Spolo nos neeviduje f iaden podmienený majetok, záväzky, ostatné finan né povinnosti, ktoré sa nevykazujú v ú tovných výkazoch a taktiefl neeviduje f iadne skuto nosti na podsúvahových ú toch.

lánok VI
Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje ú tovná z ávierka

Po 31. decembri 2016 nenastali f iadne významné udalosti, ktoré nie sú zoh adnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát.

lánok VII

Spolo nos nemá udelené výlu né právo alebo osobitné právo, ktorým by sa udelilo právo poskytova slufby vo verejnom záujme.

Na Spolo nos sa nevz ahuje § 23d ods. 6 zákona, ktorej innos je zaradená do kategórie priemyselnej výroby pod a osobitného predpisu.