

**Účtovná zvierka
malá účtovná jednotka
zostavená podľa slovenských právnych predpisov
k 31. decembru 2016**

(v slovenskom jazyku)

Marec 2017

ČL. I**VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE****1. Názov a sídlo právnickej osoby. Opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky v nadväznosti na predmet podnikania účtovnej jednotky**

Spoločnosť Slavrealty s. r. o. (ďalej len spoločnosť), bola založená dňa 06.06.2008 a do obchodného registra bola zapísaná 14.06.2008 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro., vložka č. 52886/B). Spoločnosť sídli na adrese Poštová 3, 811 06 Bratislava.

Hlavnými činnosťami spoločnosti sú:

– prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom.

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2015, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 20.04.2016.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

4. Údaje o skupine účtovných jednotiek

Materská jednotka spoločnosti nepripravuje konsolidovanú účtovnú závierku.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov spoločnosti

| | 2016 | 2015 |
|--|-------------|-------------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov | 0 | 0 |

ČL. II**INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

a) výška jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení poskytnutých pre členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky:

| | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|
| Záruky poskytnuté členom štatutárneho orgánu | 0 | 0 |
| Iné zabezpečenia poskytnuté členom štatutárneho orgánu | 0 | 0 |
| Záruky poskytnuté členom dozorného orgánu | 0 | 0 |
| Iné zabezpečenia poskytnuté členom dozorného orgánu | 0 | 0 |
| Záruky poskytnuté členom iného orgánu účtovnej jednotky | 0 | 0 |
| Iné zabezpečenia poskytnuté členom iného orgánu účtovnej jednotky | 0 | 0 |

b) pôžičky poskytnuté členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky:

1. celková suma poskytnutých pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Štatutárny orgán | 0 | 0 |
| Dozorný orgán | 0 | 0 |
| Iný orgán účtovnej jednotky | 0 | 0 |

2. celková suma splatených pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia

| 2016 | 2015 |
|-------------|-------------|
|-------------|-------------|

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| Štatutárny orgán | 0 | 0 |
| Dozorný orgán | 0 | 0 |
| Iný orgán účtovnej jednotky | 0 | 0 |

3. celková suma odpustených pôžičiek a odpísaných pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|------|------|
| Štatutárny orgán | 0 | 0 |
| Dozorný orgán | 0 | 0 |
| Iný orgán účtovnej jednotky | 0 | 0 |

c) hlavné podmienky, na základe ktorých boli osobám uvedeným v písmene a) záruky alebo iné zabezpečenie a pôžičky poskytnuté (pri pôžičkách uveďte úrokové sadzby):

d) celková suma použitých finančných prostriedkov alebo iného plnenia na súkromné účely členmi štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, ktoré je potrebné vyúčtovať:

| | 2016 | 2015 |
|--|------|------|
| Celková suma použitých finančných prostriedkov alebo iného plnenia na súkromné účely | 0 | 0 |

ČL. III INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

2. Aplikácia účtovných zásad a účtovných metód

V roku 2016 spoločnosť konzistentne aplikovala účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady.

3. Charakter a účel transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Spoločnosť nevykazuje transakcie, ktoré sa neuvádzajú v súvahe.

4. Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov vrátane určenia rozhodujúcich účtovných odhadov a predpokladov:

a) obstarávacia cena, vlastné náklady, menovitá hodnota, reálna hodnota, hodnota zistená metódou vlastného imania, aktivovanie úrokov tvoriacich súčasť ocenenia majetku a záväzkov

Spoločnosť oceňuje majetok a záväzky:

- obstarávaciu cenou = cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním. Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného/nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania,
- reprodukčnou obstarávacou cenou = cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje
- vlastnými nákladmi
 - pri zásobách vytvorených vlastnou činnosťou = priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, prípadne aj časť nepriamych nákladov, ktorá sa vzťahuje na výrobu alebo na inú činnosť, 2. pri hmotnom majetku okrem zásob a nehmotnom majetku okrem pohľadávok vytvorených vlastnou činnosťou = priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť,
- menovitou hodnotou = cena, ktorá je uvedená na peňažných prostriedkoch a ceninách, alebo suma, na ktorú pohľadávka alebo záväzok znie
- reálnou hodnotou = trhová cena alebo ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhová cena nie je k dispozícii alebo nevyjadruje správne reálnu hodnotu.

Z jednotlivých zložiek majetku a záväzkov spoločnosť oceňuje:

- obstarávacou cenou
 - hmotný majetok s výnimkou hmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou,
 - zásoby s výnimkou zásob vytvorených vlastnou činnosťou,

- podiely na základnom imaní obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere okrem cenných papierov, podielov na základnom imaní obchodných spoločností, ktoré nemajú podobu cenného papiera a derivátov,
 - pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí alebo pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania,
 - nehmotný majetok s výnimkou nehmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou,
 - záväzky pri ich prevzatí
2. vlastnými nákladmi
- hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou,
 - zásoby vytvorené vlastnou činnosťou,
 - nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou,
 - príchovky a prírastky zvierat,
3. menovitou hodnotou
- peňažné prostriedky a ceniny,
 - pohľadávky pri ich vzniku,
 - záväzky pri ich vzniku,
4. reprodukčnou obstarávacou cenou
- majetok v prípade bezodplatného nadobudnutia s výnimkou peňažných prostriedkov a cenín a pohľadávok ocenených menovitými hodnotami,
 - nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou, ak sú vlastné náklady vyššie ako reprodukčná obstarávacia cena tohto majetku,
 - príchovky a prírastky zvierat, ak nie je možné zistiť vlastné náklady,
 - majetok preradený z osobného vlastníctva do podnikania s výnimkou peňažných prostriedkov a cenín a pohľadávok ocenených menovitými hodnotami,
 - nehmotný a hmotný majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený,
 - majetok obstaraný verejným obstarávateľom bezodplatne od koncesionára za plnenie vo forme koncesie na stavebné práce podľa osobitného predpisu
5. reálnou hodnotou
- majetok a záväzky nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti,
 - majetok a záväzky nadobudnuté vkladom podniku alebo jeho časti a majetok a záväzky nadobudnuté zámenou s výnimkou účtovnej jednotky účtujúcej v sústave jednoduchého účtovníctva,
 - cenné papiere, deriváty a podiely na základnom imaní
 - komodity, s ktorými sa obchoduje na verejnom trhu, ktoré účtovná jednotka sama nevyrobila a nadobudla ich na účel ich ďalšieho predaja na verejnom trhu,
 - drahé kovy v majetku fondu
 - majetok a záväzky prevzaté nástupníckou účtovnou jednotkou od obchodnej spoločnosti alebo družstva zanikajúcich bez likvidácie

b) Odhad zníženia hodnoty majetku a tvorba opravnej položky k majetku

Spoločnosť tvorí opravnú položku na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že nastalo zníženie hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Predpoklad zníženia hodnoty majetku je opodstatnený, ak nastala skutočnosť, ktorá je dôvodom na odhad zníženia budúcich ekonomických úžitkov z tohto majetku. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Ak predpokladaná predajná cena dlhodobého majetku po odpočítaní nákladov na predaj je vyššia ako predpokladaná hodnota ďalšieho využitia tohto majetku účtovnou jednotkou, pri tvorbe opravnej položky sa zohľadňuje predpokladaná predajná cena znížená o náklady na predaj.

Opravná položka k zásobám sa vytvára vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistou realizačnou hodnotou sa rozumie predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Opravná položka k pohľadávke sa tvorí najmä k pohľadávke, pri ktorej je opodstatnené predpokladať, že ju dlžník úplne alebo čiastočne nezaplatí, k spornej pohľadávke voči dlžníkovi, s ktorým sa vedie spor o jej uznanie.

Opravná položka k dlhodobej pohľadávke a k dlhodobému finančnému majetku, ktorým sú pôžičky, ak je zostatková doba splatnosti tejto pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje hodnotu tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

c) Ocenenia záväzkov, stanovenie odhadu ocenenia rezerv

Spoločnosť oceňuje záväzky pri ich vzniku menovitou hodnotou, pri ich prevzatí obstarávacou cenou a záväzky nadobudnuté kúpou, vkladom podniku alebo jeho časti oceňuje reálnou hodnotou. 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.

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.

d) tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

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 obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa neodpisuje, ale účtuje sa jednorazovo do nákladov pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| | Predpokladaná doba používania v rokoch | Metóda odpisovania | Ročná odpisová sadzba v % |
|--------|--|--------------------|---------------------------|
| Stavby | 50 | lineárna | 2 |

5. Oprava významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období

V roku 2016 spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

ČL. IV**INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Goodwill alebo záporný goodwill**

Spoločnosť nevykazuje goodwill alebo záporný goodwill.

2. Významné položky derivátov, majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi

Spoločnosť nevykazuje deriváty.

3. Záväzky

a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov:

Spoločnosť nevykazuje záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov.

b) Zabezpečené záväzky

Spoločnosť nevykazuje zabezpečené záväzky.

4. Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť neuskutočnila žiadnu transakciu, resp. nebola ovplyvnená vonkajšími vplyvmi, ktoré viedli k nákladom a výnosom majúce výnimočný rozsah alebo výskyt.

ČL. V**INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****1. Podmienený majetok**

Spoločnosť neeviduje podmienený majetok.

2. Podmienené záväzky

Spoločnosť neviduje podmienené záväzky.

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov, resp. keď dôjde k uplynutiu lehoty na vyrubenie dane. Vedenie spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neviduje ostatné finančné povinnosti

4. Informácie o údajoch na podsúvahových účtoch

Spoločnosť neviduje žiadne zostatky na podsúvahových účtoch.

ČL. VI

INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2016 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.