

A. Základné informácie o účtovnej jednotky

A. a) Obchodné meno účtovnej jednotky: **NEOBAU, s.r.o.**
Sídlo: **Betliarska 10, 851 07 Bratislava**
Dátum založenia: **23.03.2007**
Dátum vzniku: **11.04.2007**

A. b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:
 Medzi hlavné obchodné činnosti obchodnej spoločnosti patria:
 - inžinierska činnosť – obstarávateľská činnosť v stavebníctve
 - sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností
 - prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb – obstarávateľská činnosť

A. e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Riadna Mimoriadna

Dôvod na zostavenie mimoriadnej účtovnej závierky:

rozdelenie zlúčenie splnutie zmena práv. formy
 začiatok likvidácie koniec likvidácie vyhlásenie konkurzu zrušenie konkurzu

A. f) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie
 Účtovná závierka spoločnosti NEOBAU, s.r.o. za rok 2015 bola valným zhromaždením schválená dňa 27.06.2016

E. Informácie a účtovných zásadách a účtovných metódach

E. a) Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti

áno nie

E. c) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

Druh majetku / záväzkov	Spôsob ocenenia	Náklady spojené s obstaraním
DNM obstaraný kúpou		
DNM obstaraný vlastnou činnosťou		
DNM obstaraný iným spôsobom		
DHM obstaraný kúpou	obstarávacia cena	
DHM obstaraný vlastnou činnosťou		
DHM obstaraný iným spôsobom		
Dlhodobý finančný majetok		
Zásoby obstarané kúpou		

Poznámky Úč POD 3 - 01	IČO	3	6	7	6	3	3	0	6	DIČ	2	0	2	2	3	7	1	5	4	9
Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou																				
Zásoby obstarané iným spôsobom																				
Zákazková výroba																				
Zákazková výstav. nehnuteľ. určenej na predaj																				
Pohľadávky		menovitá hodnota pri ich vzniku																		
Krátkodobý finančný majetok																				
Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy																				
Závazky		menovitá hodnota pri ich vzniku																		
Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy																				
Deriváty																				
Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi																				
Prenajatý majetok																				
Majetok obstar. zmluvou o kúpe prenajatej veci																				
Majetok obstaraný v privatizácii																				
Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov																				

E. d) Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku

Spôsob zostavenia účtovného odpisového plánu pre dlhodobý hmotný majetok a dlhodobý nehmotný majetok, doba odpisovania a použité sadzby a odpisové metódy pri stanovení účtovných odpisov:

Druh majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Odpisová metóda
Stavby	40 rokov		lineárna
Samostatné hnutelné veci	6 rokov		lineárna
Samostatné hnutelné veci	4 roky		lineárna

- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého nehmotného majetku** vychádzal z odpisového plánu zostaveného účtovnou jednotkou, ktorý vychádzal z predpokladanej doby použiteľnosti dlhodobého nehmotného majetku alebo iných objektívnych predpokladov.
- Odpisový plán bol ovplyvnený týmito rozhodnutiami:
- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého hmotného majetku** podnikateľ zostavil interným predpisom, v ktorom vychádzal z predpokladaného opotrebenia zaraďovaného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy podnikateľa sa **nerovnajú**.
- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého hmotného majetku** podnikateľ zostavil interným predpisom tak, že za základ vzal metódy používané pri vyčísľovaní daňových odpisov. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy podnikateľa sa **rovnejú**. Ročný účtovný odpis sa neodlišuje od daňového podľa počtu mesiacov od zaraďovania do konca roka.

F. Informácie k údajom vykázaným na strane aktív súvahy:

F. a) Prehľad o pohybe jednotlivých zložiek dlhodobého hmotného majetku (DHM)

Tabuľka č. 1

DHM	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory HV	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný majetok	Obstarávaný DHM	Poskyt. preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku ÚO	187 539	1 930 261	43 089	0	0	0	0	0	2 160 890
Prírastky	2 149	4 838	1 950				8 937		17 874
Úbytky	3 382	37 434	0				8 937		49 753
Presuny									0
Stav na konci ÚO	186 305	1 897 666	45 039	0	0	0		0	2 129 010
Oprávky									
Stav na začiatku ÚO	0	649 037	13 042	0	0	0	0	0	662 079
Prírastky		85 813	9 419						95 232
Úbytky		37 434							37 434
Presuny									0
Stav na konci ÚO	0	697 416	22 461	0	0	0	0	0	719 877
Opravné položky									
Stav na začiatku ÚO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky									0
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci ÚO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku ÚO	187 539	1 281 224	30 048	0	0	0		0	1 498 811
Stav na konci ÚO	186 305	1 200 249	22 579	0	0	0	0	0	1 409 133

Tabuľka č. 2

DHM	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory HV	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný majetok	Obstarávaný DHM	Poskyt. preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku ÚO	422 801	2 116 415	29 700	0	0	0	0	0	2 568 916
Prírastky	15 969	131 481	38 337				178 512		364 300

Poznámky Úč POD 3 - 01			IČO 3 6 7 6 3 3 0 6						DIČ 2 0 2 2 3 7 1 5 4 9					
Úbytky	251 231	317 635	24 948					178 512					772 326	
Presuny													0	
Stav na konci ÚO	187 539	1 930 261	43 089	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 160 890	
Oprávky														
Stav na začiatku ÚO	0	601 143	26 262	0	0	0	0	0	0	0	0	0	627 405	
Prírastky		358 254	11 728										369 982	
Úbytky		310 360	24 948										335 308	
Presuny													0	
Stav na konci ÚO	0	649 037	13 042	0	0	0	0	0	0	0	0	0	662 079	
Opravné položky														
Stav na začiatku ÚO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prírastky													0	
Úbytky													0	
Presuny													0	
Stav na konci ÚO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zostatková hodnota														
Stav na začiatku ÚO	422 801	1 515 272	3 438	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 941 511	
Stav na konci ÚO	187 539	1 281 224	30 048	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 498 811	

F. c) Informácie o DHM s obmedzeným právom nakladania a na ktorý je zriadené záložné právo

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
DHM, na ktorý je zriadené záložné právo	50 970
DHM, pri ktorom má účt. jednotka obmedzené právo nakladania	50 970

F. b) Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

Poistený majetok	Poistná suma	Platnosť zmluvy od - do
Byt Vyšehradská		na neurčito

F. j) a l) Informácie o poskytnutých dlhodobých pôžičkách

Dlhodobé pôžičky	Stav na začiatku účtovného obdobia	Zvýšenie hodnoty	Zníženie hodnoty	Vyradenie pôžičky z účtovníctva v účtovnom období	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Do splatnosti viac ako päť rokov					
Do splatnosti viac ako tri roky a najviac päť rokov vrátane	93 978				93 978

Poznámky Úč POD 3 - 01	IČO	3	6	7	6	3	3	0	6	DIČ	2	0	2	2	3	7	1	5	4	9
Do splatnosti viac ako jeden rok a najviac tri roky vrátane																				
Do splatnosti do jedného roka vrátane																				
Dlhodobé pôžičky spolu		93 978																		93 978

F. s) Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Tabuľka č. 1

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolid. celku			
Pohľ. voči spoločníkom, členom a združ.			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu			
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	240		240
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolid. celku			
Pohľ. voči spoločníkom, členom a združ.			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky	300		300
Krátkodobé pohľadávky spolu	540		540

Tabuľka č.2

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	240	
Krátkodobé pohľadávky spolu	240	
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu		

F. w) Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	94	83
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	148 150	-868
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		
Peniaze na ceste	-8	-10
Spolu	148 236	-795

F. zc) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane aktív

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	302	421
poistenie	140	271
prenájom kancel. priestorov	162	150
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	100 833	91 688
nájomné	100 833	91 688

G. Informácie k údajom vykázaným na strane pasív súvahy**G. a) Údaje o vlastnom imaní**

Tabuľka č. 1

Text	v celých EUR	
	BO	PO
Základné imanie celkom	6 639	6 639
Počet akcií (a.s.)		
Nominálna hodnota akcie (a.s.)		
Hodnota podielov podľa spoločníkov (obchodná spoločnosť):		
Ing. Peter Chovanec	6 639	6 639
Zisk na akciu, alebo na podiel na základnom imaní		
Hodnota upísaného vlastného imania		
Hodnota splateného základného imania		

Tabuľka č.3

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	

Tabuľka č.4

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	167 308
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi, členmi	
Prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov	167 308
Iné	
Spolu	167 308

G. b) Informácie o rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci f
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	2 500		2 500		
Správa bytov a park. Miesta	2 000		2 000		
Účtovná závierka	500		500		

Tabuľka č. 2

Názov položky a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci f
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	2 670	2 500	2 670		2 500
Správa bytov a park. miesta	2 170	2 000	2 170		2 000
Účtovná závierka	500	500	500		500

G. c) a d) Informácie o záväzkoch

Názov položky	BO	PO
Dlhodobé záväzky spolu		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Krátkodobé záväzky spolu	43 849	75 159
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	43 849	73 774
Záväzky po lehote splatnosti	0	1 385

G. i) Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky a	Mena b	Urok p. a. v % c	Dátum splatn. d	Suma istiny v prí- slušnej mene za BO e	Suma istiny v eurách f	Suma istiny v príslušnej mene za PO g
Dlhodobé bankové úvery						
Investičný úver do 5 rokov	EUR	2,95%	31.3.2018	5 120	110 000	33 200
Investičný úver do 5 rokov	EUR	2,95%	30.11.2017	45 850	150 000	95 842
Krátkodobé bankové úvery						
Investičný úver do 1 roka	EUR	2,50%	30.6.2016	0	375 000	242 121
Kontokorentný úver	EUR	0,70%	31.7.2016	0	80 000	78 133
Dlhodobé pôžičky						
Závazky voči spoločníkovi	EUR	0,00%	neurčený	2 533 377		2 496 113
Krátkodobé pôžičky						
Krátkodobé finančné výpomoci						
Ing. Peter Balek	EUR	0,00%	neurčený	50 000		50 000

G. j) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Opis položky časového rozlíšenia	BO	PO
Výdavky bud. období dlhodobé, z toho:		
Výdavky bud. obd. krátkodobé, z toho:		
Výnosy bud. období dlhodobé, z toho:		
nájomné	4 965	3 167
	4 965	3 167
Výnosy bud. období krátkodobé, z toho:		

H. Informácie o výnosoch**H. a) Informácie o tržbách**

Oblasť odbytu a	Typ výrobkov tovarov a služieb		Typ výrobkov tovarov a služieb		Typ výrobkov tovarov a služieb		Typ výrobkov tovarov a služieb	
	BO b	PO c	BO d	PO e	BO f	PO g	BO h	PO i
Nájomné a služby	133 039	148 904						
Nehnutelnosti na predaj			442 833	549 000				
Spolu	133 039	148 904	442 833	549 000				

H. c) - f) Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančných výnosov a výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Názov položky	BO	PO
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	43 853	439 350
Tržby z predaja DHM	42 500	437 833
Tržby z predaja materiálu	0	1 250
Ostatné prevádzkové výnosy	1 353	267
Finančné výnosy, z toho:	5 858	23 302
Kurzové zisky, z toho:		
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	5 858	23 302
provízie ZEPTER	5 849	23 294
kreditné úroky	10	8
Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt		

H. g) Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	133 039	148 904
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	442 833	549 000
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
Čistý obrat celkom	575 872	697 904

I. Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	143 170	109 777
Náklady voči audítorovi / audítorskej spoločnosti, z toho:		
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky		
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	88 347	91 807
Správa bytov a NP	44 932	43 719
Opravy majetku	29 006	4 713
Webstránky a marketingová podpora	0	8 500
Výroba dizajnerských výrobkov	0	13 000
Provízie za sprostredkovanie predaja	4 620	6 834
Služby - stavba Rusovce	0	5 035
Účtovníctvo	3 300	4 200
Ostatné služby	6 490	5 806
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	46 529	
Zostatková cena predaného DHM	40 660	543 227
Ostatné	5 869	8 102
Finančné náklady, z toho:		
Kurzové straty, z toho:		
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		

Poznámky Úč POD 3 - 01	IČO	3	6	7	6	3	3	0	6	DIČ	2	0	2	2	3	7	1	5	4	9
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:																				
Bankové poplatky																				
Debetné úroky + úroky z úveru																				
Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, z toho:																				

J. Informácie o daniach z príjmov

J. a) - e) Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	BO	PO
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala		
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	220 358	178 001
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		

J. f) a g) Informácie o daniach z príjmov

Názov položky a	BO			PO		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	14 579	x	x	-164 428	x	x
teoretická daň	x		22	x		22
Daňovo neuznané náklady	8 506		22	229 867		22
Výnosy nepodliehajúce dani	-10		22	-8		22
Vplyv nevýkázanej odlož. daň. pohľadávky			22			22
Umorenie daňovej straty	-23 076		22	-65 431		22
Zmena sadzby dane			22			22
Iné			22			22
Spolu	0		22			22
Splatná daň z príjmov	x		22	x		22
Odložená daň z príjmov	x		22	x		22
Celková daň z príjmov	x		22	x		22

N. Informácie o ekonomických vzťahoch účtovnej jednotky a spriaznených osôb

Tabuľka č. 1

Spriaznená osoba a	Kód druhu obchodu b	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		BO c	PO d
ERIS, s.r.o.	3	100 785	93 830
Jana Chovancová	2	0	1 250
Zuzana Chovancová	2	0	2 750

Ďalšie dôležité informácie o ekonomických vzťahoch účtovnej jednotky a spriaznených osôb:

Vo vzťahu k spriazneným osobám ide o personálne prepojenie. Spoločník spoločnosti NEOBAU, s.r.o., je zároveň spoločníkom v spoločnosti ERIS, s.r.o.

Kód druhu obchodu: 2 - predaj, 3 - poskytnutie služby

P. Prehľad zmien vlastného imania

Tabuľka č.1

Položka vlastného imania a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie v OR SR	6 639				6 639
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané VI					
Emisné ážio					
Zákonné rezervné fondy	664				664
Ostatné kapitálové fondy					
Oceňovacie rozdiely nezahrnuté do výsl. hospod.					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Ostatné fondy tvorené zo zisku					
Nerozdelený zisk minulých r.	318 391				318 391
Neuhradená strata minulých r.	1 133 109	167 308			1 300 417
VH bežného účt. obdobia	-164 428	14 578	-164 428		14 578
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky VI					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby- podnikateľa					

Tabuľka č.2

Položka vlastného imania a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie v OR SR	6 639				6 639
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané VI					
Emisné ážio					
Zákonné rezervné fondy	664				664
Ostatné kapitálové fondy					
Oceňovacie rozdiely nezahrnuté do výsl. hospod.					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Ostatné fondy tvorené zo zisku					
Nerozdelený zisk minulých r.	318 391				318 391
Neuhradená strata minulých r.	938 317	194 791			1 133 108
VH bežného účt. obdobia	-191 911	-164 428	-191 911		-164 428
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky VI					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby- podnikateľa					