

**A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE****1. Obchodné meno a sídlo**

JADRAN REALITY, s.r.o.  
Drieňová 1/J  
821 01 Bratislava

Spoločnosť JADRAN REALITY, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 24. októbra 2017 a do Obchodného registra bola zapísaná 24. októbra 2017 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 123443/B).

**2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

– sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností

**3. Počet zamestnancov**

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

|   | 2017 | 2016 |
|---|------|------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov                                    | 1    | 0    |
| Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: | 1    | 0    |
| počet vedúcich zamestnancov   | 0    | 0    |

**4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 24. októbra 2017 do 31. decembra 2017.

**5. Schválenie audítora**

Spoločnosť nemá povinnosť schválenia účtovnej závierky audítorom.

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Konateľ                      Ing. Marián Jakubík ( od 24.10.2017 )

**C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2017 je takáto:

| Spoločník                  | Výška podielu na základnom imaní |            | Podiel na hlasovacích právach | Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI |
|----------------------------|----------------------------------|------------|-------------------------------|--|
|                            | absolútne                        | v %        | v %                           | v %  |
| a                          | b                                | c          | d                             | e  |
| Ing. Marián Jakubík        | 3 350                            | 67         | 67                            |  |
| JADRAN REALITY, s.r.o., CZ | 1 650                            | 33         | 33                            | -  |
| <b>Spolu</b>               | <b>5 000</b>                     | <b>100</b> | <b>100</b>                    | <b>-</b>                                       |

**D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU**

Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky.

**E. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH****(a) 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.

**(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú od 1. júla 2010 úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

|                                  | Predpokladaná<br>doba používania<br>v rokoch | Metóda<br>odpisovania | Ročná odpisová<br>sadzba v % |
|----------------------------------|--|-----------------------|------------------------------|
| Softvér                          | 4  | lineárna              | 25                           |
| Drobný dlhodobý nehmotný majetok | rôzna  | jednorazový odpis     | 100                          |

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 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:

|                                | Predpokladaná<br>doba používania v rokoch | Metóda<br>odpisovania | Ročná odpisová<br>sadzba v % |
|--------------------------------|---|-----------------------|------------------------------|
| Stroje, prístroje a zariadenia | 4   | lineárna              | 25                           |
| Drobný dlhodobý hmotný majetok | rôzna                                     | jednorazový odpis     | 100                          |

**(c) Cenné papiere a podiely**

Cenné papiere a podiely sa oceňujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov.

**(d) Zásoby**

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou (nakupované zásoby).

Obstarávací cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

**(e) 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. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyžiteľné pohľadávky.

**(f) Peňažné prostriedky a ceniny**

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

**(g) 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.

**(h) 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.

**(i) 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.

**(j) Odložené dane**

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

**(k) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**(l) Prenájom (lízing)**

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

Finančný prenájom (s kúpnu opciou; bez kúpnej opcie je považovaný za operatívny prenájom). Majetok prenajatý na základe zmluvy uzatvorenej do 31. decembra 2003 vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Majetok prenajatý na základe zmluvy uzatvorenej 1. januára 2004 a neskôr vykazuje ako svoj majetok jeho nájomca, nie vlastník.

**(m) Cudzía mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

**(n) 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****1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Spoločnosť neobstarala v účtovnom období žiadny dlhodobý hmotný a nehmotný majetok.

**2. Dlhodobý finančný majetok**

Spoločnosť neobstarala v účtovnom období žiadny dlhodobý finančný majetok.

**3. Zásoby**

Ku dňu uskutočnenia účtovnej závierky neobstarala Spoločnosť žiadne zásoby.

**4. Pohľadávky**

Spoločnosť nemala v účtovnom období žiadne pohľadávky.

**5. Finančné účty**

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

|                    | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Pokladnica, ceniny | 4 966        | 0            |
| Bežné bankové účty | 2 212        | 0            |
| Peniaze na ceste   | 0            | 0            |
| <b>Spolu</b>       | <b>7 178</b> | <b>0</b>     |

**6. Krátkodobý finančný majetok**

Spoločnosť neeviduje žiadny krátkodobý finančný majetok.

**7. Časové rozlíšenie**

Spoločnosť v účtovnom období neúčtovala o časovom rozlíšení.

**G. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY****1. Vlastné imanie**

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti C a P.

**2. Rezervy**

Spoločnosť v účtovnom období vytvorila rezervy na nečerpané dovolenky vo výške 48 EUR.

**3. Závazky**

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|   | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|---|--------------|--------------|
| Závazky po lehote splatnosti                                    | 77           | 0            |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 3 946        | 0            |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                                 | <b>4 023</b> | <b>0</b>     |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov  | 3            | 0            |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov           | 0            | 0            |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                                   | <b>3</b>     | <b>0</b>     |

**4. Odložený daňový záväzok**

Spoločnosť v účtovnom období neúčtovala o odloženom daňovom záväzku.

**5. Sociálny fond**

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

|  | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|--|--------------|--------------|
| <b>Začiatkový stav sociálneho fondu</b>    | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov | 3            | 0            |
| Tvorba sociálneho fondu zo zisku           | 0            | 0            |
| <i>Tvorba sociálneho fondu spolu</i>       | <i>3</i>     | <i>0</i>     |
| Čerpanie sociálneho fondu                  | 0            | 0            |
| <b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>   | <b>3</b>     | <b>0</b>     |

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov.

**6. Časové rozlíšenie**

Spoločnosti nevznikla povinnosť účtovať o časovom rozlíšení.

**H. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH****1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Spoločnosť v účtovnom období nemala žiadne tržby.

**2. Čistý obrat**

Spoločnosť v účtovnom období nemala žiadne výnosy.

**I. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH****1. Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady**

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a mimoriadnych nákladoch:

|   | 2017             | 2016         |
|---|------------------|--------------|
| <b>Náklady na poskytnuté služby, z toho:</b>                                  | <b>1 113</b>     | <b>0</b>     |
| <i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>              | <i>0</i>         | <i>0</i>     |
| Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky                           | 0                | 0            |
| <br><i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>    | <br><i>1 113</i> | <br><i>0</i> |
| Oprava a údržba   | 0                | 0            |
| Cestovné  | 0                | 0            |
| Náklady na reprezentáciu  | 0                | 0            |
| Náklady na nájom  | 0                | 0            |
| Školenia  | 0                | 0            |
| Právne a ekonomické poradenstvo   | 1 028            | 0            |
| Telefón, internet   | 0                | 0            |
| Ostatné   | 85               | 0            |
| <br><b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b> | <br><b>25</b>    | <br><b>0</b> |
| Náklady na predaný tovar  | 0                | 0            |
| Odpisy  | 0                | 0            |
| Spotreba materiálu a energie  | 25               | 0            |
| Iné   | 0                | 0            |
| <br><b>Finančné náklady, z toho:</b>  | <br><b>0</b>     | <br><b>0</b> |
| <i>Kurzové straty, z toho:</i>  | <i>0</i>         | <i>0</i>     |
| Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka               | 0                | 0            |
| <br><i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>              | <br><i>0</i>     | <br><i>0</i> |
| Nákladové úroky   | 0                | 0            |
| Bankové poplatky  | 0                | 0            |
| Iné   | 0                | 0            |

**J. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV**

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

| a  | 2017             |          |               | 2016             |          |               |
|--|------------------|----------|---------------|------------------|----------|---------------|
|  | Základ dane<br>b | Daň<br>c | Daň v %<br>d  | Základ dane<br>b | Daň<br>c | Daň v %<br>d  |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho: | -1 896           |          | 100,00 %      | 0                |          | 100,00 %      |
| teoretická daň                               |                  | -398     | 21,00 %       |                  | 0        | 22,00 %       |
| Daňovo neuznané náklady                      | 240              | 50       | -2,64 %       | 0                | 0        | 0,00 %        |
| Výnosy nepodliehajúce dani                   | 0                | 0        | 0,00 %        | 0                | 0        | 0,00 %        |
| Umorenie daňovej straty                      | 0                | 0        | 0,00 %        | 0                | 0        | 0,00 %        |
| Spolu  | -1 656           | 0        | 0,00 %        | 0                | 0        | 0,00 %        |
| <b>Splatná daň z príjmov</b>                 |                  | <b>0</b> | <b>0,00 %</b> |                  | <b>0</b> | <b>0,00 %</b> |
| Daňová licencia                              |                  | <b>0</b> | <b>0,00 %</b> |                  | <b>0</b> | <b>0,00 %</b> |
| Odložená daň z príjmov                       |                  | 0        | 0,00 %        |                  | 0        | 0,00 %        |
| <b>Celková daň z príjmov</b>                 |                  | <b>0</b> | <b>0,00 %</b> |                  | <b>0</b> | <b>0,00 %</b> |

**K. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH****1. Najatý majetok**

Spoločnosť nemá v nájme žiadny majetok.

**2. Prenajatý majetok**

Spoločnosť neprenajíma žiadny majetok.

**L. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****1. Podmienené záväzky**

Spoločnosť nemá podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

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.

**2. Ostatné finančné povinnosti**

Spoločnosť nemá ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe.

**3. Podmienový majetok**

Spoločnosť neeviduje žiadny podmienený majetok.

**M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Hrubé príjmy členov štatutárnych orgánov Spoločnosti za ich činnosť pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 0 EUR .

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

Po 31. decembri 2017 nenastali udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

**O. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ**

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

| a   | Bežné účtovné obdobie     |                |             |              | Stav k<br>31.12.2017<br>f |
|---|---------------------------|----------------|-------------|--------------|---------------------------|
|   | Stav k<br>31.12.2016<br>b | Prírastky<br>c | Úbytky<br>d | Presuny<br>e |                           |
| Základné imanie   | -                         | 5 000          | 0           | 0            | 5 000                     |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                            | 0                         | 0              | 0           | 0            | 0                         |
| Emisné ážio   | 0                         | 0              | 0           | 0            | 0                         |
| Ostatné kapitálové fondy  | -                         | 0              | 0           | 0            | 0                         |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov | -                         | 0              | 0           | 0            | 0                         |
| Zákonný rezervný fond   | -                         | 0              | 0           | 0            | 0                         |
| Nedeliteľný fond  | 0                         | 0              | 0           | 0            | 0                         |
| Štatutárne fondy a ostatné fondy                                | -                         | 0              | 0           | -            | 0                         |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                 | -                         | 0              | 0           | -            | 0                         |
| Neuhradená strata minulých rokov                                | 0                         | 0              | 0           | -            | 0                         |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia                 | -                         | (1 896)        | -           | 0            | -1 896                    |
| Vyplatené dividendy   | 0                         | 0              | -           | -            | 0                         |
| Ostatné položky vlastného imania                                | 0                         | 0              | 0           | 0            | 0                         |
| Ostatné položky vlastného imania                                |                           |                |             |              |                           |
| <b>Spolu</b>  | <b>0</b>                  | <b>3 104</b>   | <b>0</b>    | <b>0</b>     | <b>3 104</b>              |

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2017 vo výške -1 896 EUR rozhodne valné zhromaždenie spoločnosti. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

– prevod na neuhradenú stratu minulých rokov -1 896 EUR.