

## Čl. I Všeobecné informácie o účtovnej jednotke

### Čl. I (1) (5) Všeobecné informácie

Čl. I (1)

Obchodné meno účtovnej jednotky: Immocap, a.s.

Sídlo účtovnej jednotky: Plynárenská 7/C, 821 09, Bratislava

Opis hospodárskej činnosti v nadväznosti na predmet podnikania

kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod), kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), sprostredkovateľská činnosť, reklamná činnosť, vydavateľská činnosť, leasingová činnosť, prenájom automobilov, prevádzkovanie autopožičovne, faktoring a forfaiting, prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájomom nehnuteľností, poradenská a konzultačná činnosť, uskutočňovanie stavieb a ich zmien, osadzovanie a údržba dopravného značenia a inštalovanie dopravných značiek, vŕtanie studní s dĺžkou do 30 m, prípravné práce k realizácii stavby, montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania, montáž bezpečnostných dverí s menej ako 3-bodovým uzamykacím mechanizmom, dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov, inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení, výkon činnosti stavbyvedúceho, výkon činnosti stavebného dozoru

Čl. I (5)

Priemerný počet zamestnancov počas účtovného obdobia

| Názov položky                                                               | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov                                    | 18                    | 14                                           |
| Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: | 21                    | 17                                           |
| Počet vedúcich zamestnancov                                                 | 5                     | 5                                            |

### Čl. I (2) (3) Dátum schválenia účtovnej závierky a právny dôvod

Čl. I (2) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie: 12.12.2022

Čl. I (3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

☒ riadna☐ mimoriadna☐ priebežná

## Čl. II Informácie o orgánoch spoločnosti

### Čl. II b) Informácie o pôžičkách poskytnutých členom orgánov spoločnosti k poslednému dňu účtovného obdobia

Čl. II b) Informácie o pôžičkách poskytnutých členom orgánov spoločnosti k poslednému dňu účtovného obdobia

| Druh pôžičky                       | Hodnota pôžičky členov štatutárnych orgánov (BO) | Hodnota pôžičky členov dozorných orgánov (BO) | Hodnota pôžičky členov iných orgánov (BO) | Hodnota pôžičky členov štatutárnych orgánov (PO) | Hodnota pôžičky členov dozorných orgánov (PO) | Hodnota pôžičky členov iných orgánov (PO) |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Celková suma poskytnutých pôžičiek |                                                  | 137 062                                       |                                           |                                                  | 137 062                                       |                                           |
| Celková suma splatených pôžičiek   |                                                  |                                               |                                           |                                                  |                                               |                                           |
| Celková suma odpustených pôžičiek  |                                                  |                                               |                                           |                                                  |                                               |                                           |
| Celková suma odpísaných pôžičiek   |                                                  |                                               |                                           |                                                  |                                               |                                           |

## Čl. II c) Hlavné podmienky, na základe ktorých boli členom orgánov spoločnosti záruky alebo iné zabezpečenia a pôžičky poskytnuté

Čl. II c) Hlavné podmienky, na základe ktorých boli členom orgánov spoločnosti poskytnuté záruky alebo iné zabezpečenia a pôžičky

| Záruky, iné zabezpečenia a pôžičky poskytnuté členom orgánov spoločnosti | Hlavné podmienky (BO) | Hlavné podmienky (PO) |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| poskytnutá pôžička - úroková sadzba 2,30 % p.a.                          |                       |                       |

## Čl. III Informácie o prijatých postupoch

### Čl. III (1) Nepretržité pokračovanie účtovnej jednotky

Čl. III (1) Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:

☒ Áno

☐ Nie

### Čl. III (2) Účtovné zásady a metódy, zmeny účtovných zásad a metód

Účtovná závierka je vypracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, opatrením MF SR č. 23054/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnove pre podnikateľov v znení neskorších predpisov a opatrením MF SR č. MF/23378/2014-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky. K zmenám účtovných metód a účtovných zásad v roku 2022 nedošlo.

Čl. III (2) Aplikované účtovné zásady a metódy, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie, výsledku hospodárenia a zmeny zásad a metód

| Položka súvahy | Aplikované zásady a metódy | Druh zmeny zásady alebo metódy | Dôvod zmeny | Hodnota vplyvu na prísl. položku súvahy |
|----------------|----------------------------|--------------------------------|-------------|-----------------------------------------|
|----------------|----------------------------|--------------------------------|-------------|-----------------------------------------|

### Čl. III (4) Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov

#### Čl. III (4) a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov - obstarávacía cena, vlastné náklady, menovitá hodnota

Čl. III (4) a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov - obstarávacía cena, vlastné náklady, menovitá hodnota

| Ocenenie majetku a záväzkov                                                     | ÚJ má náplň (x) | Poznámka k oceneniu |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| <b>Obstarávacou cenou</b>                                                       |                 |                     |
| Hmotný majetok s výnimkou hmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou       | x               |                     |
| Zásoby s výnimkou zásob vytvorených vlastnou činnosťou                          | x               |                     |
| Podiely na základnom imaní obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere     | x               |                     |
| Pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí alebo pohľadávky nadobudnuté vkladom do ZI |                 |                     |
| Nehmotný majetok s výnimkou nehmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou   | x               |                     |
| Záväzky pri ich prevzatí                                                        |                 |                     |
| <b>Vlastnými nákladmi</b>                                                       |                 |                     |
| Hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou                                     |                 |                     |
| Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou                                             |                 |                     |
| Nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou                                   |                 |                     |
| Príchovky a prírastky zvierat                                                   |                 |                     |
| <b>Menovitou hodnotou</b>                                                       |                 |                     |
| Peňažné prostriedky a ceniny                                                    | x               |                     |
| Pohľadávky pri ich vzniku                                                       | x               |                     |
| Záväzky pri ich vzniku                                                          | x               |                     |

### Čl. III (4) a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov - reálna hodnota, hodnota zistená metódou vlastného imania, iné

Čl. III (4) a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov - reálna hodnota, hodnota zistená metódou vlastného imania, iné

| Ocenenie majetku a záväzkov                                                                  | ÚJ má náplň (x) | Poznámka k oceneniu |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| <b>Reálnou hodnotou</b>                                                                      |                 |                     |
| Majetok nadobudnutý bezodplatne                                                              |                 |                     |
| Hmotný a nehmotný majetok novozistený pri inventarizácii (v účtovníctve doteraz nezachytený) |                 |                     |
| Majetok preradený z osobného vlastníctva do podnikania                                       |                 |                     |
| Majetok a záväzky nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti                                 |                 |                     |
| Majetok a záväzky nadobudnuté vkladom podniku alebo jeho časti                               |                 |                     |
| Záväzky nadobudnuté zámenou s výnimkou ÚJ účtujúcej v jednoduchom účtovníctve                |                 |                     |
| Cenné papiere a deriváty a podiely na základnom imaní                                        |                 |                     |
| Drahé kovy v majetku fondu                                                                   |                 |                     |
| <b>Hodnotou zistenou metódou vlastného imania</b>                                            |                 |                     |
| <b>Iné</b>                                                                                   |                 |                     |
| Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci               | x               |                     |
| Daň z príjmov - splatná                                                                      |                 |                     |

### Čl. III (4) a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov - vážený aritmetický priemer, FIFO metóda

Čl. III (4) a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov - vážený aritmetický priemer, FIFO metóda

Pri účtovaní zásob postupovala účtovná jednotka podľa § 43 postupov účtovania v PÚ:

☐ spôsobom A účtovania zásob

☒ spôsobom B účtovania zásob

Úbytok zásob rovnakého druhu účtovná jednotka oceňovala:

☐ váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien alebo vlastných nákladov

☒ metódou FIFO (1. cena na ocenenie prírastku zásob sa použila ako 1. cena na ocenenie úbytku zásob)

☐ iným spôsobom:

### Čl. III (4) b) Odhad zníženia hodnoty majetku, tvorba opravnej položky - bežné obdobie

Čl. III (4) b) Odhad zníženia hodnoty majetku, tvorba opravnej položky - bežné obdobie

| Druh majetku     | Odhad zníženia hodnoty | Stav OP na začiatku účtovného obdobia | Tvorba OP | Zúčtovanie OP | Stav OP na konci účtovného obdobia |
|------------------|------------------------|---------------------------------------|-----------|---------------|------------------------------------|
| OP k pohľadávkam |                        | 335 117                               |           | 335 117       |                                    |

### Čl. III (4) b) Odhad zníženia hodnoty majetku, tvorba opravnej položky - predchádzajúce obdobie

Čl. III (4) b) Odhad zníženia hodnoty majetku, tvorba opravnej položky - predchádzajúce obdobie

| Druh majetku     | Odhad zníženia hodnoty | Stav OP na začiatku účtovného obdobia | Tvorba OP | Zúčtovanie OP | Stav OP na konci účtovného obdobia |
|------------------|------------------------|---------------------------------------|-----------|---------------|------------------------------------|
| OP k pohľadávkam |                        | 448 518                               | 120 960   | 234 361       | 335 117                            |

### Čl. III (4) c) Určenie ocenenia záväzkov, odhad ocenenia rezerv

Čl. III (4) c) Určenie ocenenia záväzkov, odhad ocenenia rezerv

menovitou hodnotou

### Čl. III (4) f) Stanovenie metódy vlastného imania

Spoločnosť oceňuje DFM k 31.12.2022 metódou vlastného imania, hodnota precenenia k 31.12.2022 :

Čl. III (4) f) Stanovenie metódy vlastného imania

Immocap Záhradnícka s.r.o. 574.893,25 EUR; Trnavské Mýto a.s. 3.423.355,00 EUR; Immocap Construction s.r.o. 68.783,00 EUR; LO2 s.r.o. -2.805.757,50 EUR; LINAMI Holding Limited 158.692,75 EUR; Immocap Mill I s.r.o. 1.164.248,25 EUR; Immocap Mill II s.r.o. - 4.125,00 EUR; Immocap Invest II s.r.o. 57.051,00 EUR; Immocap Services s.r.o.- 101.917,00 EUR; Istropolis nájom s.r.o. - 812,00 EUR; EHQ s.r.o. - 2.775,00 EUR

### Čl. III (4) g) Tvorba odpisového plánu

Čl. III (4) g) Tvorba odpisového plánu

- ☒ Dlhodobý nehmotný majetok odpisový plán účtovných odpisov vychádzal z požiadavky zákona č. 431/2002 o účtovníctve. Majetok sa odpisoval počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy dlhodobého nehmotného majetku sa rovnajú.
- ☐ Dlhodobý hmotný majetok: odpisový plán účtovných odpisov sa zostavil interným predpisom, v ktorom sa vychádzalo z predpokladaného opotrebenia zaraďovaného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Účtovné a daňové odpisy sa nerovnajú.
- ☒ Dlhodobý hmotný majetok: odpisový plán účtovných odpisov sa zostavil interným predpisom, v ktorom sa vychádzalo z metód používaných pri vyčíslívaní daňových odpisov. Účtovné a daňové odpisy sa rovnajú.

Odpisový plán bol ovplyvnený týmito skutočnosťami

Spôsob zostavenia odpisového plánu pre jednotlivé druhy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku

| Druh majetku               | Doba odpisovania | Sadzba odpisov | Odpisová metóda |
|----------------------------|------------------|----------------|-----------------|
| nehmotný majetok           | 4 roky           | 25 %           | rovnomerná      |
| hmotný majetok /stroje.../ | 4 roky           | 25 %           | rovnomerná      |
| budovy (rekonštrukcia)     | 40 rokov         | 2,5 %          | rovnomerná      |
| vozidlá - leasing          | 4 roky           | 25 %           | rovnomerná      |

### Čl. VI Informácie, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine, ktorý sa začal vo februári 2022 a trvá do dnes, vedenie spoločnosti spracovalo analýzu možných účinkov a následkov na spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti, t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo významný pokles výnosov, nakoľko sa situácia stále mení, nemožno predvídať budúce dopady vojnovnej situácie na hospodárenie spoločnosti. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

Čl. VI Informácie, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka do dňa zostavenia účtovnej zvierky

| Zoznam udalostí                                                                                                                                                                   | Dôvod | Hodnota (BO) | Hodnota (PO) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| a) Pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku okolností, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka do dňa zostavenia účtovnej zvierky |       |              |              |
| b) Zmena výšky rezerv a opravných položiek, ktoré nastali v dôsledku udalosti po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka do dňa zostavenia účtovnej zvierky                  |       |              |              |
| c) Zmena spoločníkov účtovnej jednotky                                                                                                                                            |       |              |              |
| d) Prijatie rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti                                                                                                               |       |              |              |
| e) Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku                                                                                                                        |       |              |              |
| f) Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky (napr. prevádzkarne)                                                                                                  |       |              |              |
| g) Vydanie dlhopisov a iných cenných papierov                                                                                                                                     |       |              |              |
| h) Zlúčenie, splynutie, rozdelenie a zmena právnej formy                                                                                                                          |       |              |              |
| i) Mimoriadne udalosti - živelné pohromy                                                                                                                                          |       |              |              |
| j) Získanie alebo odobratie licencie alebo iného povolenia významného pre činnosť                                                                                                 |       |              |              |

## Miesto pre ďalšie záznamy

Miesto pre ďalšie záznamy