

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s.r.o.. Žilina
k 31.12.2023

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. **Obchodné meno a sídlo**
Apartment Slovakia, s.r.o.
D. Dlabača 775/33
010 01 Žilina
IČO: 36820229
DIČ: 2022428837

Spoločnosť Apartment Slovakia, s.r.o. bola do obchodného registra zapísaná 18. 08. 2007 (Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel s.r.o., vložka 54399/L).

Hlavné činnosti spoločnosti:

1. Inžinierske činnosti a súvisiace technické poradenstvo
2. Správa nehnuteľností a bytového fondu
3. Inžinierska činnosť v investičnej výstavbe
4. Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
5. Výkon činnosti stavbyvedúceho

2. **Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.**

3. **Priemerný počet zamestnancov**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	12	11
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	12	11
počet vedúcich zamestnancov	1	1

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

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti zostavená k 31. decembru 2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

5. **Dátum schválenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Spoločnosť schválila účtovnú závierku za predchádzajúce obdobie dňa 08.09.2023

B. ORGÁNY SPOLOČNOSTI

Štatutárny orgán:

Meno:
Ing. Labuda Ivan

Funkcia:
konateľ

Spoločníci:

Meno:
Ing. Labuda Ivan

výška podielu v %:
100%

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2023

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť nepodlieha konsolidácii.

D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

2. Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Spoločnosť nevytvára dlhodobý majetok vlastnou činnosťou, nenadobudla dlhodobý majetok bezodplatne a neeviduje náklady na výskum a vývoj.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2.400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť neeviduje dlhodobý nehmotný majetok. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Spoločnosť interným predpisom stanovila, že účtovné odpisy dlhodobého majetku sa nerovnajú daňovým odpisom. Účtovné odpisy sú stanovené lineárne, pričom sa vychádzalo z predpokladaného opotrebenia zaradovaného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je do 1.700 EUR sa účtuje na účtu nákladov, evidencia sa v tomto prípade nevedie.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba
Stavby, tech. zhodnotenie	20;40	Rovnomerná	1/20;1/40
Stroje, prístroje a zariadenia	4;6;8;12	Rovnomerná	1/4; 1/6;1/8;1/12
Dopravné prostriedky	4	Rovnomerná	1/4
Drobný DHM			

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá by bola zistená pri inventarizácii a bola by výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, by bola vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2023

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť eviduje dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej výške 3.041.464 €.

Druh majetku	2022	2023
Pozemky	438 117	432 499
Stavby	380 045	1 378 907
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	25 067	98 786
Obstarávaný dlhodobý majetok	2 108 646	1 131 272
SPOLU	2 951 875	3 041 464

3. Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t. j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť neeviduje cenné papiere a podiely.

4. Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.). Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a prípadne aj časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahrňuje v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob.

Ak obstarávacía cena alebo vlastné náklady zásob sú vyššie ako ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť eviduje zásoby vo výške 125 €.

5. Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy percenta dokončenia, pričom stupeň dokončenia zákazky sa zisťuje ako:

- Pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazku k celkovým nákladom na zákazku podľa rozpočtu,
- Posúdenie, zhodnotenie vykonanej práce, napr. odpracované hodiny, počet ukončených operácií,
- Dokončenie niektorých častí zákazky, napr. dokončenie poschodia domu k celkovému počtu poschodí domu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť nevykonáva zákazkovú výrobu.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2023

6. Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou, postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t. j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Spoločnosť na základe zásady opatrnosti má vytvorenú opravnú položku k pohľadávkam. V roku 2023 spoločnosť rozpustila opravnú položku k pohľadávkam pri neuhradených pohľadávkach vo výške 1.156 €, a spolu potom je vo výške 917.163 €.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť eviduje pohľadávky.

7. Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Spoločnosť tvorila rezervu:

- na nevyčerpané dovolenky za rok 2023

8. Odložená daň z príjmu

V sledovanom období spoločnosť nemá povinnosť účtovať o odloženej dani.

Spoločnosť neúčtovala o odloženej daňovej pohľadávke a záväzku.

9. Leasing

Finančný leasing

Finančný leasing je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu tohto majetku. Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Každá platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, ktoré sú vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu účtu 562 – Úroky.

Finančný leasing sa aktivuje v účtovníctve nájomcu v deň prijatia majetku na príslušný účet majetku (so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu) v ocenení, ktoré sa rovná celkovej výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady. Majetok obstaraný formou finančného prenájmu sa odpisuje v účtovníctve nájomcu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka spoločnosť eviduje dlhodobý majetok obstarávaný formou finančného leasingu.

Operatívny leasing

Majetok prenajatý formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov počas doby trvania zmluvy na základe prijatých faktúr.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, si spoločnosť neprenajímala majetok formou operatívneho leasingu.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2023

10. Deriváty

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť neeviduje žiadne deriváty.

11. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť neeviduje majetok a záväzky zabezpečené derivátmi.

12. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na slovenskú menu referenčným kurzom vyhláseným ECB platným ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu (splnenia dodávky) a v účtovnej závierke platným ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

13. 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

E. AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

K 31.12.2023 nie je na dlhodobý hmotný majetok - bytovú výstavbu v 3.041.464 € zriadené záložné právo v prospech veriteľa. Spoločnosť eviduje bytovú výstavbu na obstaraní vo výške 1.131.272 €.

Spoločnosť neeviduje a neužíva nehnuteľný majetok, pri ktorom zatiaľ nebolo vlastnícke právo zapísané do katastra nehnuteľností.

Spoločnosť eviduje dlhodobý majetok neodpisovaný – pozemok v obstarávacej cene 432.499 €.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť neeviduje náklady na výskum a vývoj. Spoločnosť tak isto nezaradila do dňa účtovnej závierky žiadny drobný dlhodobý nehmotný majetok.

Spoločnosť nemá uzatvorené poistenie dlhodobého hmotného majetku pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelných pohrôm, prípadne ďalších.

2. Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť ku dňu zostavenia účtovnej závierky neeviduje dlhodobý finančný majetok.

3. Zásoby

Spoločnosť v sledovanom období netvorila opravnú položku k zásobám na sklade.

Na zásoby nie je zriadené v prospech banky záložné právo.

Zákazková výroba

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť nevykonávala zákazkovú výrobu.

4. Pohľadávky

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2023

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť má tvorenú opravnú položku k neuhradeným pohľadávkam, ktorá je k 31.12.2023 vo výške 917.163 €.

Krátkodobé pohľadávky	2022	2023
Pohľadávky do lehoty splatnosti	424 095	422 939
Pohľadávky po lehote splatnosti	494 224	494 224
Opravná položka k pohľadávkam	-918 319	-917 163
Spolu	0	0

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladni, účty v bankách. Účtami v bankách môže spoločnosť voľne disponovať.

6. Krátkodobý finančný majetok

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť neeviduje žiadne cenné papiere.

7. Časové rozlíšenie

	2022	2023
PBO – Ostatné	0	1 000
NBO – Havarijné a zákonné poistenie	0	0
NBO – Ostatné	333	1 902
Spolu	333	2 902

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2023

G. PASÍVA

1. Vlastné imanie

	Stav k 1.1.2023	Rozdelenie HV 2022	Oceňovacie rozdiely	Ostatné	Stav k 31.12.2023
Vlastné imanie	2 058 921				2 005 088
Základné imanie	6 639				6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Kapitálové fondy					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri splynutí, zlúčení a rozdelení					
Fondy zo zisku	664				664
Zákonný rezervný fond	664				664
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Výsledok hospodárenia minulých rokov	2 045 889				2 051 618
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 259 679	5 729			3 265 408
Neuhradená strata minulých rokov	-1 213 790				-1 213 790
Výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie	5 729				-53 833

V sledovanom období spoločnosť vykázala účtovnú stratu vo výške 53.833 €

Výsledok hospodárenia za predchádzajúce obdobie rok 2022 bol rozdelený takto:

- Účtovný zisk vo výške 5.729 € bol preúčtovaný ako nerozdelený zisk minulých rokov.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2023

2. Rezervy

	Stav k 31.12.2022	Tvorba	Použitie/Zrušenie	Stav k 31.12.2023
Zákonné rezervy	16 733	17 673	16 733	17 673
Dlhodobé rezervy				
Odstránenie znečistenia životného prostredia				
Odstránenie odpadov a obalov				
Dlhodobé rezervy spolu				
Krátkodobé rezervy				
Overenie účtovnej závierky audítorm				
Mzdy za nevyčerpanú dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	16 733	17 673	16 733	17 673
Účtovná závierka				
Rabat odberateľom				
Odmeny pracovníkom				
Odchodné do dôchodku a životné či pracovné jubileá				
Odstupné pracovníkom				
Pokuty a penále				
Iné				
Krátkodobé rezervy spolu	16 733		16 733	
Rezervy spolu	16 733	17 673	16 733	17 673

Predpokladaný rok použitia zákonných rezerv je rok 2024.

3. Záväzky

Štruktúra záväzkov z obchodného styku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke (v €):

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2023

Závazky	2022	2023
Závazky do lehoty splatnosti	37 477	226 748
Závazky po lehote splatnosti	469 482	401 237
Krátkodobé záväzky spolu	506 959	667 985
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	880	38 506
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	880	38 506

4. Odložený daňový záväzok

Spoločnosť v zmysle Zákona o účtovníctve č. 431/2002 § 19 ods. 1 a Postupov účtovania § 10 ods. 5 neúčtuje o odloženej dani.

5. Sociálny fond

	2022	Tvorba	Čerpanie	2023
Sociálny fond	880	1 375	1 368	887

6. Bankové úvery

Spoločnosť v bežnom účtovnom období nečerpala bankové úvery.

7. Časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie	2022	2023
VBO nevyfakturované dodávky	65	0
Ostatné výnosy	65	0

8. Záväzky z derivátových obchodov

Spoločnosť neeviduje ku dňu zostavenia účtovnej závierky záväzky z derivátových obchodov.

9. Záväzky z finančného prenájmu

Spoločnosť eviduje ku dňu zostavenia účtovnej závierky záväzky z finančného prenájmu.

Časové rozlíšenie	2022	2023
Záväzky z nájmu dlhodobé	0	37 619
Záväzky z nájmu krátkodobé	0	11 613

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2023

H. VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Druh výnosov	2022	2023
Tržby z predaja služieb a vlastných výrobkov	401 912	750 014
Tržby z predaja tovaru	0	0
Spolu	401 912	750 014

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti a tržby z predaja DHM a materiálu.

Druh výnosov	2022	2023
Tržby za predaj DHM, materiálu	260 179	192 666
Ostatné výnosy	0	101
Spolu	260 179	192 767

3. Finančné výnosy

Druh výnosov	2022	2023
Úroky v banke	0	0
Realizované kurzové zisky	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Spolu	0	0

I. NÁKLADY

1. Náklady na obstaranie tovaru

Druh nákladov	2021	2022
Tovar	0	0
Opravná položka k tovaru	0	0
Spolu	0	0

2. Výrobná spotreba

Druh nákladov	2022	2023
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskl. dodávok	4 686	3 797
Služby	150 285	416 220
Spolu	154 971	420 017

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2023

3. Osobné náklady

Druh nákladov	2022	2023
Mzdové náklady	209 939	275 467
Náklady na soc. poistenie	73 586	96 715
Sociálne náklady	6 682	12 045
Spolu	290 207	384 227

4. Dane a poplatky

Druh daní	2022	2023
Daň z motorových vozidiel	201	159
Daň z nehnuteľností	0	1 336
Ostatné dane a poplatky	536	197
Spolu	737	1 692

5. Zostatková cena DM

Druh nákladov	2022	2023
Zostatková cena predaného DM	206 910	153 113
Spolu	206 910	153 113

6. Opravná položka k pohľadávkam

Druh nákladov	2022	2023
Opravná položka k pohľadávkam	-776	-1 156
Spolu	-776	-1 156

7. Ostatné náklady z hospodárskej činnosti

Druh nákladov	2022	2023
Dary	0	0
Zmluvné pokuty	0	0
Ostatné pokuty	259	1
Odpis pohľadávky	0	0
Ostatné náklady	71	15 241
Manká a škody	0	0
Spolu	330	15 242

8. Finančné náklady

Druh nákladov	2022	2023
Úroky z úveru	0	0
Realizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Ostatné finančné náklady	157	752
Spolu	157	752

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2023

9. Daň z príjmov

Náklady na dane z príjmov	2022	2023
Daň z príjmov splatná	90	4 024
Daň z príjmov odložená	0	0
Spolu	90	4 024

J. ÚDAJE NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

1. Majetok vzatý do prenájmu

Spoločnosť neeviduje majetok vzatý do prenájmu.

2. Majetok daný do prenájmu

Spoločnosť neeviduje majetok daný do prenájmu

K. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

1. Prípadné ďalšie záväzky

Spoločnosť nemá prípadné ďalšie záväzky, ktoré sa neskladujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

2. Ostatné finančné pohľadávky/záväzky

Spoločnosť neeviduje ostatné finančné pohľadávky ani záväzky.

L. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Počas účtovného obdobia spoločnosť uskutočnila transakcie so spriaznenými osobami.

	2022	2023
Náklady služby	0	0
Výnosy služby	0	0

Transakcie medzi spriaznenými osobami sa v roku 2023 neuskutočnili.

M. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

Po 31. decembri 2023 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2023.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2023

N. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV k 31. decembru 2023

Spoločnosť v zmysle Zákona o účtovníctve č. 431/2002 § 19 ods. 1 a Opatrenia Ministerstva
Financií SR 10/2003 zo dňa 31.3.2003 § 3 ods. 3 nevypracováva prehľad peňažných tokov za
účtovné obdobie roku 2023.