

1. POPIS SPOLOČNOSTI

Apleona Slovensko s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 30. novembra 2004. Dňa 17. decembra 2004 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel s.r.o. vložka 34198/B. Spoločnosť sídli na ulici Röntgenova 26, Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 35913177.

V priebehu roka 2023 boli uskutočnené nasledovné zmeny v zápise do Obchodného registra. Rozhodnutím Valného zhromaždenia zo dňa 31.8.2023 bol vymenovaný nový konateľ p. Jiří Folta. Dňa 6. októbra 2023 bola zapísaná zmena v obch. registri, konateľa spoločnosti p. Melikanta nahradil p. Jiří Folta. Druhým konateľom ostal p. Hendrik Wolter.

Hlavným predmetom činnosti je:

1. obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností
2. správa nehnuteľností
3. manažment v oblasti stavebníctva
4. sprostredkovateľská činnosť

Informácie o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	25	25
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	26	27
počet vedúcich zamestnancov	1	1

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre spoločníkov do dňa jej zmeny v priebehu účtovného obdobia

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Apleona GmbH	74 250 EUR	99%	99%	
Apleona Holding GmbH	750 EUR	1%	1%	
Spolu	75 000 EUR	100 %	100 %	0 %

Spoločnosť je súčasťou skupiny Apleona GmbH. Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje spoločnosť Apleona GmbH, An der Gehespitz 50, 632 63 Neu-Isenburg, Nemecko. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle uvedenej spoločnosti.

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2023:

Predstavenstvo (Konatelia)

Konatelia : Hendrik Wolter, Jiří Folta

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka k 31.decembru 2023 bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako *riadna* účtovná závierka od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 31. augusta 2023.

Valné zhromaždenie 31. augusta 2023 schválilo spoločnosť Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2023 a 2022 sú nasledovné:

a) Dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady (prípadne časť správnych nákladov).

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov. Reálna hodnota tohto majetku bola stanovená na základe znaleckého posudku.

Dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom sa oceňuje na základe znaleckého posudku.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	-	-	-
Stroje, prístroje a zariadenia	5	20	lineárna
Dopravné prostriedky	-	-	-
Inventár	rôzna	100	jednorazový odpis
Iný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

b) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

c) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami s použitím metódy vážený aritmetický priemer. Obstarávacia cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním (náklady na prepravu, clo, provízie, atď.). Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

f) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

g) 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.

h) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

i) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, emisného ážia, kapitálových fondov, oceňovacích rozdielov, zákonného rezervného fondu, VH minulých období a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného/krajského súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážia. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania, darmi, a pod.

Spoločnosť pri svojom vzniku rezervný fond nevytvára. Spoločnosť vytvorí rezervný fond z čistého zisku vykázaného v schválenej riadnej individuálnej účtovnej závierke za rok, v ktorom sa zisk po prvý raz vytvorí, a to vo výške 5% z čistého zisku, nie však viac ako 10% základného imania. Rezervný fond sa každoročne dopĺňa o 5% čistého zisku, vyčísleného v ročnej účtovnej závierke, dokiaľ nedosiahne 10% základného imania.

j) Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

k) 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.

l) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. 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,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

4. POHĽADÁVKY

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Pohľadávky z obchodného styku					0
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ	0	0	0		0
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku	0		0		0
Pohľadávky spolu	0	0	0	0	0

K pochybným pohľadávkam neboli v roku 2023 vytvorené opravné položky na základe interného pokynu materskej spoločnosti.

Pohľadávky z obchodného styku voči spriazneným osobám sú vo výške 7500 EUR.

Spoločnosť neviduje pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Iné pohľadávky	377 558		377 558
Dlhodobé pohľadávky spolu	377 558	0	377 558
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	990 122	7 500	997 622
Daňové pohľadávky a dotácie	0		0
Iné pohľadávky	2 494		2 494
Krátkodobé pohľadávky spolu	992 616	7 500	1 000 116

5. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	356	648
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	1 025 116	433 341
Spolu	1 025 471	433 989

6. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	22 002	28 252
- Služby pre FM	22 002	28 252

7. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je zložené z finančného vkladu a je plne splatené.

Informácie o rozdelení účtovného zisku:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	217 899
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Schválené na vyplatenie spoločníkovi	217 899
Spolu	217 899

8. REZERVY

Informácie o rezervách

Návod položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	229 233	724 469	-643 705		309 997
Ročné odmeny	78 416	46 374	-82 810		41 980
Dodávka a služby pre FM	150 416	670 756	-560 493		260 678
Fin.náklady	0				0
Nevyčerpaná dovolenka	401	7 339	-401		7 339

Návod položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	146 901	255 624	-173 292	0	229 233
Ročné odmeny	82 778	78 416	-82 778		78 416
Dodávka a služby pre FM	61 917	176 807	-88 308		150 416
Fin.náklady	0				0
Nevyčerpaná dovolenka	2 206	401	-2 206		401

Rezervy sú vytvorené z dôvodu väzieb na hospodárske výsledky bežného roku, vyhodnotenia plnenia jednotlivých projektov a ich použitie sa predpokladá v nasledujúcom roku.

9. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Návod položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	749	1 095
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	749	1 095
Krátkodobé záväzky spolu	707 193	460 162
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	707 193	418 174
Záväzky po lehote splatnosti	0	41 988

10. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	0	0
odpočítateľné		
zdaniteľné		
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	323 298	260 633
odpočítateľné	323 298	260 633
zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	67 891	54 732
Uplatnená daňová pohľadávka		
Zaúčtovaná ako náklad	-13 159	-24 347
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok		
Zmena odloženého daňového záväzku		
Zaúčtovaná ako náklad		
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Iné		

Spoločnosť zaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 67 891 EUR.

11. INFORMÁCIE O ZÁVÄZKOV Z SOCIÁLNEHO FONDU

Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	1 095	2 449
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	3 263	3 123
Tvorba sociálneho fondu spolu	3 263	3 123
Čerpanie sociálneho fondu	-3 609	-4 477
Konečný zostatok sociálneho fondu	749	1 095

12. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neposkytla záruky.

Spoločnosť nevedie súdne spory.

Informácie o podsúvahových položkách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	80 075	80 075

13. VÝNOSY A NÁKLADY

Tržby

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Poskytnuté služby	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovenská republika	6 050 071	2 188 959
Nemecko	0	0
Chorvátsko	7 500	10 000
Maďarsko	7 500	10 000
Slovinsko	7 500	10 000
Spolu	6 072 571	2 218 959

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	6 072 571	2 218 959
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
Čistý obrat celkom	6 072 571	2 218 959

Pozn. Cca. 90% tržieb pochádza od dvoch zákazníkov.

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	4 375 985	963 078
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti	7 000	6 415
Nakúpené služby pre FM a NFM	4 133 242	753 121
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	58 728	49 693
nájomné	41 974	39 652
ostatné	135 041	114 198
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	9 153	5 942
Poistenie	9 153	5 942
Ostatné	0	0
Finančné náklady, z toho:	2 513	3 711
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>1 468</i>	<i>1 417</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 045</i>	<i>2 294</i>
úroky	0	0
bankové poplatky	1 045	2 294

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	7 000	6 415
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	7 000	5 765
iné uisťovacie audítorské služby	0	650
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		

Dane z príjmov

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	691 560	x	x	274 152	x	x
teoretická daň	x	145 228	21	x	57 572	21
Daňovo neuznané náklady	323 105	67 852	9,81	262 958	55 221	20,14
Výnosy nepodliehajúce dani	-260 637	-54 734	-7,91	-153 300	-32 193	-11,74
Zmena sadzby dane						
Iné						
Spolu	754 028	158 346	22,90	383 810	80 600	29,40
Splatná daň z príjmov	x	158 346	22,90	x	80 600	29,40
Odložená daň z príjmov	x	-13 159	-1,90	x	-24 347	-8,88
Celková daň z príjmov	x	145 187	20,99	x	56 253	20,52

Údaje o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

14. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
APLEONA Südost GmbH - poradenstvo/náklad	1	48	0
APLEONA GmbH - poradenstvo/náklad	1	28 423	13 005
APLEONA GmbH - dividendy	11	217 899	0
Apleona HSG International GmbH - pôžička (pohľadávka)	8	309 667	300 555
Apleona HSG Kft. - tržby z predaja služieb	3	7 500	10 000
APLEONA HSG, d.o.o. HR - tržby z predaja služieb	3	7 500	10 000
APLEONA HSG, d.o.o. SL - tržby z predaja služieb	3	7 500	10 000
Apleona HSG ITS GmbH - PP naklad/závazky	1	107 014	107 014

Agenda: 1-kúpa, 3-poskytnutie služby, 8-úver, pôžička, 11-iný obchod

15. INFORMÁCIE O ZMENÁCH VLASTNÉHO IMANIA

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	75 000				75 000
Ostatné kapitálové fondy	24 081				24 081
Zákonný rezervný fond	7 500				7 500
Nerozdelený zisk minulých rokov	546 011		-217 899	217 899	546 011
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	217 899	546 373		-217 899	546 373
Celkom	870 491	546 373	-217 899	0	1 198 965

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	75 000				75 000
Ostatné kapitálové fondy	24 081				24 081
Zákonný rezervný fond	7 500				7 500
Nerozdelený zisk minulých rokov	545 956		-250 781	250 836	546 011
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	250 836	217 899	0	-250 836	217 899
Celkom	903 373	217 899	-250 781		870 491

16. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2023 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.