

B.U.R. Immobilienverwaltung s.r.o., Obchodná 2, 811 06 Bratislava

# Poznámky k účtovnej závierke za rok 2023

28. 06. 2024

IČO

4 6 9 2 4 7 9 5

DIČ

2 0 2 3 6 8 7 2 3 7

**A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE****1. Obchodné meno, sídlo spoločnosti a jej založenie**

B.U.R. Immobilienverwaltung s.r.o.

Obchodná 2

811 06 Bratislava

Spoločnosť B.U.R. Immobilienverwaltung s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) vznikla zápisom do Obchodného registra 9. januára 2013 (aktuálna registrácia Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sr, vložka č. 1242/B).

**2. Hlavná činnosť Spoločnosti**

Hlavnou činnosťou Spoločnosti za bežné účtovné obdobie bola činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov.

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

Účtovná závierka Spoločnosti 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.

**4. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená Valným zhromaždením Spoločnosti 4. decembra 2023.

**5. Údaje o skupine účtovných jednotiek**

Spoločnosť sa nezahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky inej spoločnosti. Spoločnosť nie je materskou spoločnosťou s povinnosťou zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

**6. Počet zamestnancov**

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie:

	2023	2022
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov*	0	0
Počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:		
počet vedúcich zamestnancov	0	0

\* prepočet na plný pracovný úväzok

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Spoločnosť neposkytla záruky ani iné zabezpečenia členom štatutárneho orgánu. Rovnako neboli členom štatutárneho orgánu poskytnuté ani odpustené pôžičky, iné finančné prostriedky alebo plnenia na súkromné účely, ktoré je potrebné vyúčtovať.

Celková suma poskytnutých pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia: 0 Eur

Celková suma splatených pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia: 0 Eur

Celková suma odpustených a odpísaných pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia: 0 Eur.

## C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOCH

### 1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti pozostávajúca zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke k 31. decembru 2023 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia. Údaje v účtovnej závierke správne a verne zobrazujú stav majetku, záväzkov, vlastného imania, finančnej situácie a výsledku hospodárenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala rovnako počas celého účtovného obdobia.

### 2. Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód

#### Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (prepravu, montáž a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku 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 úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

#### Cenné papiere a podiely

Dlhodobým finančným majetkom je finančný majetok, ak je doba jeho splatnosti alebo vyrovnania dlhšia ako 1 rok. Ide o cenné papiere alebo podiely na základnom imaní, ostatné podielové cenné papiere a podiely, dlhové cenné papiere, ktoré nie sú cennými papiermi držanými do splatnosti, pôžičky poskytnuté podnikom v skupine alebo ostatné pôžičky so splatnosťou dlhšou ako jeden rok.

Dlhodobý finančný majetok je evidovaný v obstarávacej cene. Obstarávacia cena obsahuje cenu obstarania majetku a náklady súvisiace s obstaraním. Zníženie hodnoty finančného majetku sa upravuje opravou položkou na súčasnú hodnotu.

#### Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (prepravu, poistné, provízie a pod.). Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

#### Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok. Pri tvorbe opravných položiek sa riziko nevymožiteľnosti posudzuje individuálne. Opravná položka predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

#### Peňažné prostriedky a ceniny

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

#### 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.

### **Splatná daň z príjmu**

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a vykazuje sa v priloženom Výkaze ziskov a strát Spoločnosti. Je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

### **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.

### **Výnosy**

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

## **3. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**

Spoločnosť neuskutočnila žiadne transakcie, ktoré majú významné riziká alebo prínosy pre spoločnosť, ktoré sa v súvahe neuvádzajú.

## **4. Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov**

### **Obstarávacia cena**

Je to cena, za ktorú sa majetok obstaral spolu s nákladmi súvisiacimi s jeho obstaraním. Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného resp. nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

### **Vlastné náklady**

Pri zásobách vytvorených vlastnou činnosťou sú to priame náklady vynaložené na výrobu, prípadne aj časť nepriamych nákladov, ktorá sa vzťahuje na výrobu.

Pri hmotnom majetku vytvorenom vlastnou činnosťou a nehmotnom majetku sú to priame náklady vynaložené na výrobu a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť,

### **Menovitá hodnota**

Je to cena uvedená na peňažných prostriedkoch a ceninách, alebo suma, na ktorú pohľadávka alebo záväzok znie.

### **Reálna hodnota**

Ide o trhovo tvorenú cenu alebo ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhová cena nie je k dispozícii alebo nevyjadruje správne reálnu hodnotu.

### **Cudzia mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na euro kurzom vyhláseným Európskou centrálnou bankou platným ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke platným ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú 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 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, už neprepočítavajú.

Z jednotlivých zložiek majetku a záväzkov Spoločnosť oceňuje:

**a. obstarávacou cenou:**

- hmotný a nehmotný majetok (okrem hmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou),
- zásoby (okrem zásob vytvorených vlastnou činnosťou),
- podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach, deriváty a cenné papiere (okrem cenných papierov, podielov na základnom imaní obchodných spoločností, ktoré nemajú podobu cenného papiera a derivátov),
- pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí alebo pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania,
- záväzky pri ich prevzatí.

**b. vlastnými nákladmi:**

- hmotný a nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou,
- zásoby vytvorené vlastnou činnosťou,
- príchovky a prírastky zvierat.

**c. menovitou hodnotou:**

- peňažné prostriedky a ceniny,
- pohľadávky pri ich vzniku,
- záväzky pri ich vzniku.

**d. reálnou hodnotou:**

- majetok pri bezodplatnom nadobudnutí (okrem peňažných prostriedkov a cenín a pohľadávok ocenených menovitými hodnotami),
- majetok preradený z osobného vlastníctva do podnikania (okrem peňažných prostriedkov a cenín a pohľadávok ocenených menovitými hodnotami),
- hmotný a nehmotný majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený.

**e. reálnou hodnotou:**

- majetok a záväzky nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti,
- majetok a záväzky nadobudnuté zámenou,
- cenné papiere, deriváty a podiely na základnom imaní,
- komodity, s ktorými sa obchoduje na verejnom trhu, ktoré Spoločnosť sama nevyrobila a nadobudla ich na účel ich ďalšieho predaja na verejnom trhu,
- drahé kovy v majetku fondu.

## 5. Určenie odhadu zníženia hodnoty majetku a tvorba opravnej položky k majetku

### Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Ak predpokladaná predajná cena dlhodobého majetku po odpočítaní nákladov na predaj je vyššia, ako predpokladaná hodnota ďalšieho využitia tohto majetku Spoločnosťou, pri tvorbe opravnej položky sa zohľadňuje predpokladaná predajná cena znížená o náklady na predaj.

Opravná položka k zásobám sa vytvára vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady dokončenia (v prípade zásob vlastnej výroby) a o náklady na ich predaj.

Opravná položka k pohľadávkam sa vytvára hlavne k pohľadávkam, pri ktorých je pravdepodobné, že ich odberateľ neuhradí. A to úplne, alebo čiastočne. Rovnako sa tvorí aj pri sporných pohľadávkach, kde je vedený spor o ich uznanie.

Pri opravných položkách k dlhodobým pohľadávkam alebo k dlhodobému finančnému majetku (splatnosť je dlhšia, ako 1 rok) je upravená priamo zostatková cena tejto pohľadávky alebo dlhodobého finančného majetku na jej súčasnú hodnotu diskontovaním, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

## 6. Určenie ocenenia záväzkov, stanovenie odhadu ocenenia rezerv

### Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. 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.

### 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.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok príslúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

## 7. Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní reálnou hodnotou a pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi

Spoločnosť nemala v bežnom účtovnom období žiadne finančné nástroje, preto ich ďalšej v poznámkach nepopisuje.

## 8. Stanovenie metódy vlastného imania

Pri ocenení metódou vlastného imania sa podiel na základnom imaní, ktorý je pri obstaraní ocenený obstarávacou cenou, pri ocenení ku dňu zostavenia účtovnej závierky upravuje na hodnotu zodpovedajúcu miere účasti Spoločnosti na vlastnom imaní spoločnosti, v ktorej má Spoločnosť podiel na základnom imaní. Podiel na základnom imaní sa ocení nulou, ak hodnota zodpovedajúca miere účasti Spoločnosti na vlastnom imaní je rovná alebo menšia ako nula.

Spoločnosť neocceňuje cenné papiere a podiely, ktoré tvoria podiel na základnom imaní dcérskej účtovnej jednotky, pre ktorú je Spoločnosť materskou účtovnou jednotkou metódou vlastného imania. Túto metódu používa len na výpočet opravnej položky k finančnému majetku.

## 9. Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena 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 doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	3	rovnomerne	33,33
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok nižšej hodnoty	rôzna	jednorazovo	100

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok,

ktorého obstarávacia cena je 1.700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	4-6	lineárna	25-16,67
Dopravné prostriedky	4	lineárna	25
Ostatný dlhodobý hmotný majetok nižšej hodnoty	rôzna	jednorazovo	100

Lineárna metóda znamená rovnomerné odpisovanie počas predpokladanej dĺžky odpisovania, účtované mesačných účtovným odpisom vo výške 1/12 ročnej hodnoty odpisov.

Dlhodobý hmotný majetok nižšej hodnoty, ktorého obstarávacia cena je 1.700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

#### 10. Informácia o poskytnutých dotáciách

Spoločnosť neprijala ani neposkytla v bežnom účtovnom období žiadne dotácie.

#### D. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

##### 1. Goodwill

Spoločnosť nevykazuje goodwill ani záporný goodwill.

##### 2. Významné položky derivátov, majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi

Spoločnosť nevykazuje žiadne deriváty, majetok ani záväzky derivátmi zabezpečené.

##### 3. Záväzky

Celková hodnota záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlžia ako 5 rokov: 0 Eur

Celková hodnota zabezpečených záväzkov: 0 Eur

##### 4. Vlastné imanie

Spoločnosť nevytvorila za účtovné obdobie kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

##### 5. Významné položky nákladov a výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť takéto položky za bežné účtovné obdobie nemala (napríklad predaj podniku alebo jeho časti, náklady z dôvodu predaja podniku alebo jeho časti, škody z dôvodu živelných pohrôm).

#### E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

##### 1. Podmienený majetok

Spoločnosť neeviduje podmienený majetok.

##### 2. Podmienené záväzky

Spoločnosť neeviduje podmienené záväzky napríklad zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecno-záväzných právnych predpisov alebo z ručenia alebo zmluvných povinností.

##### 3. Ostatné finančné povinnosti a podsúvahové položky

Spoločnosť neeviduje žiadne významné položky ostatných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovnej závierke. Na podsúvahových účtoch neeviduje spoločnosť žiadny:

- prenajatý majetok,

- majetok prijatý do úschovy,
- žiadne pohľadávky a záväzky z opcí,
- odpísané pohľadávky,
- ani žiadne iné významné položky.

#### **F. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**

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

#### **G. OSTATNÉ INFORMÁCIE**

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo, ktorým by jej bolo udelené právo poskytovať služby vo verejnom záujme. Na Spoločnosť sa nevzťahuje §23d ods. 6 Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.