

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s.r.o.. Žilina
k 31.12.2024

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:

- Inžinierske činnosti a súvisiace technické poradenstvo
 - Správa nehnuteľností a bytového fondu
 - Inžinierska činnosť v investičnej výstavbe
 - Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
 - 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	11	11
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	11	11
počet vedúcich zamestnancov	1	1

- 4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**
Účtovná závierka obchodnej spoločnosti zostavená k 31. decembru 2024 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 2024 do 31. decembra 2024.
- 5. Dátum schválenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**
Spoločnosť schválila účtovnú závierku za predchádzajúce obdobie dňa 23.08.2024

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 31.12.2024

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 zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Spoločnosť nevytvára dlhodobý majetok vlastnou činnosťou, nenadobudla dlhodobý majetok bezodplatne a neviduje 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 obstarávacia 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 neviduje 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 obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je do 1.700 EUR sa účtuje na ťarchu 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 31.12.2024

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť eviduje dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej výške 3.021.970 €.

Druh majetku	2024	2023
Pozemky	477 463	432 499
Stavby	1 321 966	1 378 907
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	98 786	98 786
Obstarávaný dlhodobý majetok	1 123 755	1 131 272
SPOLU	3 021 970	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, poisťné, 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 obstarávací 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 115 €.

5. Zákazková výroba

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

- a) Pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazku k celkovým nákladom na zákazku podľa rozpočtu,
- b) Posúdenie, zhodnotenie vykonanej práce, napr. odpracované hodiny, počet ukončených operácií,
- c) 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 31.12.2024

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 nevyožiteľnosti 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 2024 spoločnosť rozpustila opravnú položku k pohľadávkam pri neuhradených pohľadávkach vo výške 821 €, a spolu potom je vo výške 916.342 €.

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 2024

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 31.12.2024

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 31.12.2024 nie je na dlhodobý hmotný majetok - bytovú výstavbu v 3.021.970 € zriadené záložné právo v prospech veriteľa. Spoločnosť eviduje bytovú výstavbu na obstaraní vo výške 1.123.755 €.

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 477.463 €.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť neeviduje náklady na výskum a vývoj. Spoločnosť tak isto nezarádila 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 31.12.2024

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť má tvorenú opravnú položku k neuhradeným pohľadávkam, ktorá je k 31.12.2024 vo výške 916.342 €.

Krátkodobé pohľadávky	2024	2023
Pohľadávky do lehoty splatnosti	-422 118	422 939
Pohľadávky po lehote splatnosti	-494 224	494 224
Opravná položka k pohľadávkam	-916 342	-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

	2024	2023
PBO – Ostatné	0	1 000
NBO – Havarijné a zákonné poistenie	0	0
NBO – Ostatné	2 088	1 902
Spolu	2 088	2 902

POZNÁMKY k účtovnej zavierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2024

G. PASÍVA

1. Vlastné imanie

	Stav k 1.1.2024	Rozdele nie HV 2024	Oceňovacie rozdiely	Ostatné	Stav k 31.12.2024
Vlastné imanie	2 005 088				1 990 771
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 splnutí, zlúčení a rozdelení					
Fondy zo zisku					
Zákonný rezervný fond	664				664
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Výsledok hospodárenia minulých rokov	2 051 618				1 997 785
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 265 408				3 265 408
Neuhradená strata minulých rokov	- 1 213 790	-53 833			-1 267 623
Výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie	-53 833				-14 317

V sledovanom období spoločnosť vykázala účtovnú stratu vo výške 14 317 €
Výsledok hospodárenia za predchádzajúce obdobie rok 2023 bol rozdelený takto:

POZNÁMKY k účtovnej závierke
 spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
 k 31.12.2024

- Účtovná strata vo výške 53 833 € bola preúčtovaná ako neuhradená strata minulých rokov.

2. Rezervy

	Stav k 31.12.2023	Tvorba	Použitie/Zrušenie	Stav k 31.12.2024
Zákonné rezervy	17 673	18 211	17 673	18 211
Dlhodobé rezervy				
Odstránenie znečistenia životného prostredia				
Odstránenie odpadov a obalov				
Dlhodobé rezervy spolu				
Krátkodobé rezervy				
Overenie účtovnej závierky audítormi				
Mzdy za nevyčerpanú dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	17 673	18 211	17 673	18 211
Účtovná závierka				
Rabat odberateľom				
Odmeny pracovníkom				
Odchodné do dôchodku a životné či pracovné jubileá				
Odstupné pracovníkom				
Pokuty a penále				
Iné				
Krátkodobé rezervy spolu	17 673		17 673	
Rezervy spolu	17 673	18 211	17 673	18 211

Predpokladaný rok použitia zákonných rezerv je rok 2025.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2024

3. Závazky

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

Závazky	2024	2023
Závazky do lehoty splatnosti	278 753	226 748
Závazky po lehote splatnosti	194 000	401 237
Krátkodobé záväzky spolu	472 753	667 985
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	26 853	38 506
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	26 853	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

	2023	Tvorba	Čerpanie	2024
Sociálny fond	887	1 347	754	1 480

6. Bankové úvery

Spoločnosť v bežnom účtovnom období nečerpala bankové úvery.

7. Časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie	2024	2023
VBO nevyfakturované dodávky	0	0
Ostatné výnosy	0	0

8. Závazky z derivátových obchodov

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

9. Závazky z finančného prenájmu

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

Časové rozlíšenie	2024	2023
Závazky z nájmu dlhodobé	25 373	37 619
Závazky z nájmu krátkodobé	12 246	11 613

POZNÁMKY k účtovnej zavierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2024

H. VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Druh výnosov	2024	2023
Tržby z predaja služieb a vlastných výrobkov	685 278	750 014
Tržby z predaja tovaru	0	0
Spolu	685 278	750 014

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

Druh výnosov	2024	2023
Tržby za predaj DHM, materiálu	319 583	192 666
Ostatné výnosy	3 422	101
Spolu	323 005	192 767

3. Finančné výnosy

Druh výnosov	2024	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	2024	2023
Tovar	0	0
Opravná položka k tovaru	0	0
Spolu	0	0

2. Výrobná spotreba

Druh nákladov	2024	2023
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskl. dodávok	3 500	3 797
Služby	371 155	416 220

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2024

Spolu	374 655	420 017
--------------	----------------	----------------

3. Osobné náklady

Druh nákladov	2024	2023
Mzdové náklady	270 489	275 467
Náklady na soc. poistenie	97 113	96 715
Sociálne náklady	8 066	12 045
Spolu	375 668	384 227

4. Dane a poplatky

Druh daní	2024	2023
Daň z motorových vozidiel	161	159
Daň z nehnuteľností	0	1 336
Ostatné dane a poplatky	-13	197
Spolu	148	1 692

5. Zostatková cena DM

Druh nákladov	2024	2023
Zostatková cena predaného DM	245 395	153 113
Spolu	245 395	153 113

6. Opravná položka k pohľadávkam

Druh nákladov	2024	2023
Opravná položka k pohľadávkam	-821	-1 156
Spolu	-821	-1 156

7. Ostatné náklady z hospodárskej činnosti

Druh nákladov	2024	2023
Dary	0	0
Zmluvné pokuty	0	0
Ostatné pokuty	-8 692	1
Odpis pohľadávky	0	0
Ostatné náklady	192	15 241
Manká a škody	0	0
Spolu	-8 500	15 242

8. Finančné náklady

Druh nákladov	2024	2023
Úroky z úveru	0	0
Realizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové straty	0	0

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2024

Ostatné finančné náklady	2 550	752
Spolu	2 550	752

9. Daň z príjmov

Náklady na dane z príjmov	2024	2023
Daň z príjmov splatná	3 840	4 024
Daň z príjmov odložená	0	0
Spolu	3 840	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.

	2024	2023
Náklady služby	0	0
Výnosy služby	0	0

Transakcie medzi spriaznenými osobami sa v roku 2024 neuskutočnili.

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

Po 31. decembri 2024 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2024.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2024

N. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV k 31. decembru 2024

Spoločnosť v zmysle Zákona o účtovníctve č. 431/2002 § 19 ods. 1 a Opatrenia Ministerstva Financí SR 10/2003 zo dňa 31.3.2003 § 3 ods. 3 nevypracováva prehľad peňažných tokov za účtovné obdobie roku 2024.