

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Založenie spoločnosti**

Spoločnosť IQS, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 19.03.1996 a do obchodného registra bola zapísaná 19.03.1996 (Obchodný register Okresného súdu Košice I, oddiel s.r.o., vložka 7536/V).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nebytových priestorov
- sprostredkateľská činnosť
- realitná kancelária

3. Počet zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

1. Informácie k časti A. písm. c) prílohy č. 3 o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	1	1
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	1	1
počet vedúcich zamestnancov	0	0

4. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2014 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2013, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 30.6.2014.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia JUDr. Mária Grochová
Ing. Jana Kocúrová
Mgr. Martin Eliaš

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

2. Informácie k časti B. písm. b) prílohy č. 3 o štruktúre spoločníkov, akcionárov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre spoločníkov, akcionárov do dňa jej zmeny vzniknutej v priebehu účtovného obdobia

Tabuľka č. 1

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
JUDr. Mária Grochová	66300	40	40	0
Ing. Jana Kocúrová	49791	30	30	0
Mgr. Martin Eliaš	49791	30	30	0
Spolu	165882	100	100	0

D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť sa nazahrňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti.

E. E. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

- Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

(b) Dlhodobý nehmotný majetok 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.).

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.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) 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	metóda	ročná odpisová
	doba používania	odpisovania	sadzba v %
softvér	4	lineárna	

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	predpokladaná	metóda
	doba používania	odpisovania
stavby	20	degresívna
samostatné hnutelné veci	6	degresívna
dopravné prostriedky	4	degresívna
drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis

Majetok nadobudnutý po 1.1.2011 je odpisovaný rovnomerne.

(c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov. K 31.12.2014 bola zaúčtovaná zemna reálnej hodnoty podielov na základnom imaní podľa § 27 ods. 8 Zákona o účtovníctve metódou vlatného imania.

(d) Zásoby

5. Informácie k časti F. písm. a) prílohy č. 3 o dlhodobom hmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	105592.89	1822501.57	147387.37	0	0	0	87285.40	0	2162767.23
Prírastky	3329.18	84295.09	2057.50	0	0	0	9587.07	0	99268.84
Úbytky	0	0	0	0	0	0	89681.77	0	89681.77
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	108922.07	1906796.66	149444.87	0	0	0	7190.70	0	2172354.30
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	909400.31	119918.58	0	0	0	0	0	1029318.89
Prírastky	0	58608	5047	0	0	0	0	0	63655
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	968008.31	124965.58	0	0	0	0	0	1092973.89
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	105592.89	913101.26	27468.79	0	0	0	87285.40	0	1133448.34
Stav na konci účtovného obdobia	108922.07	938788.35	24479.29	0	0	0	7190.70	0	1079380.41

- Do 31.12.2010 sa podľa § 33 ods. 7 postupov účtovania pre podnikateľov na účte 031 070- sa účtovali aj pozemky obstarávané na účely jeho predaja. Novelou postupov účtovania bolo toto ustanovenie z postupov účtovania vypustené a nahradené novým § 30d, ktorý upravuje účtovanie výstavby nehnuteľnosti určenej na predaj ako:
 - a) o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti určenej na predaj alebo o zákazkovej výrobe (§30d ods. 1 až 5)
 - b) o zásobách vlastnej výroby (§ 30d ods. 6)
 - c) o nehnuteľnosti obstaranej za účelom ďalšieho predaja (§ 30d ods.7)
- Spoločnosť k 1.1.2011 zostatok z účtu 031 070 preúčtovala na účet 133 010 pozemok na predaj a zostatok z účtu 042 095 na účet 133 011 obstaranie nehnuteľnosti na predaj.

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou v spoločnosti GENERALÍ SLOVENSKO poisťovňa, a.s. vo výške 723,91 €.

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľsk é celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	105493.80	1822501.57	132300.82	0	0	0	88881.81	0	2149178
Prírastky	275	0	15086.55	0	0	0	13765.14	0	29126.69
Úbytky	175.91	0	0	0	0	0	15361.55	0	15537.46
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	105592.89	1822501.57	147387.37	0	0	0	87285.40	0	2162767.23
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	850847.31	116218.58	0	0	0	0	0	967065.89
Prírastky	0	58553	3700	0	0	0	0	0	62253
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	909400.31	119918.58	0	0	0	0	0	1029318.89
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	105493.80	971654.26	16082.24	0	0	0	88881.81	0	1182112.11
Stav na konci účtovného obdobia	105592.89	913101.26	27468.79	0	0	0	87285.40	0	1133448.34

Údaje o záložných právach k dlhodobému hmotnému majetku sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

6. Informácie k časti F. písm. c) prílohy č. 3 o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	298214.15
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Zmluvné strany Ľudová banka, a.s. a IQS, s.r.o. dňa 13.2.2007 uzatvorili Zmluvu o úvere č. 350 697 vo výške 25 000 000,- SKK (829 847.97 €). Prímetom tejto zmluvy bola dohoda zmluvných strán o zriadení záložného práva k zakladaným nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 11375 815 Správa katastra Košice, okres Košice I, obec Košice - staré mesto, katastrálne územie letná. Záložné právo sa zriaďuje za účelom zabezpečenia pohľadávok z tejto nehnuteľnosti.

Za účelom čerpania úveru sa zmluvné strany dohodli na uzavretí zmlúv o zabezpečení úveru.

- Zmluva o použití zmenky, kde postavenie dlžníka má IQS, s.r.o.

- Zmluva o zriadení záložného práva k pohľadávkam a Mandátna zmluva, vzťahujúca sa na všetky existujúce a budúce pohľadávky z nájmu budovy.

- Zmluva o záložnom práve k nehnuteľnostiam vzťahujúca sa na nehnuteľný majetok, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 11375, 815 Správa katastra Košice, katastrálne územie LETNÁ. stavby súp. č. 1075, na parc. č. 3206/1 a bez súp. čísla na parc. 3206/2.

Vyhlasenie o ručiteľskom záväzku na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva na základe Úverovej zmluvy č. 92291-2012 zo dňa 29.10.2012 poskytnutím úveru vo výške 187 500 € pre spoločnosť IQ MultiBau, s.r.o. v prospech Slovenskej záručnej rozvojovej banky (ďalej je SZRB). V prípade ak spoločnosť IQ MultiBau, s.r.o. neuhadí voči SZRB svoj záväzok vyhladuje týmto ručiteľ (IQS, s.r.o) že tento záväzok splní za spoločnosť IQ MultiBau, s.r.o.

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014 a za porovnateľné obdobie od 1.1.2013 do 31.12.2013.

7. Informácie k časti F. písm. j) prílohy č. 3 o dlhodobom finančnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1573405.83	7932.17	169605.41	0	0	1468326.59	0	0	3219270
Prírastky	52763.86	1087.91	2781.81	0	0	1636826.59	0	0	1693460.17
Úbytky	293531.23	1098.09	0	0	0	1572317.59	0	0	1866946.91
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	1332638.46	7921.99	172387.22	0	0	1532835.59	0	0	3045783.26
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1573405.83	7932.17	169605.41	0	0	1468326.59	0	0	3219270
Stav na konci účtovného obdobia	1332638.46	7921.99	172387.22	0	0	1532835.59	0	0	3045783.26

V priebehu roka 2014 Spoločnosť odkúpila podiely od FO spoločníka v spoločnosti Realitné centrum Košice, s.r.o a tým má 93% podiel v spoločnosti Realitné centrum Košice.

7. Informácie k časti F. písm. j) prílohy č. 3 o dlhodobom finančnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1320310.80	5034.53	177572.27	0	0	1593495.59	0	0	3096413.19
Prírastky	296868.94	4299.55	0	0	0	1593495.59	0	0	1894664.08
Úbytky	43773.91	1401.91	7966.86	0	0	1718664.59	0	0	1771807.27
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	1573405.83	7932.17	169605.41	0	0	1468326.59	0	0	3219270
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	1320310.80	5034.53	177572.27	0	0	1593495.59	0	0	3096413.19
Stav na konci účtovného obdobia	1573405.83	7932.17	169605.41	0	0	1468326.59	0	0	3219270

9. Informácie k časti F. písm. i) prílohy č. 3 o štruktúre dlhodobého finančného majetku

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Bežné účtovné obdobie				
	Podiel ÚJ na ZI v %	Podiel ÚJ na hlasovaciích...	Hodnota vlastného imania ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Výsledok hospodárenia ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Účtovná hodnota DFM
a	b	c	d	e	f
Dcérske účtovné jednotky					
IQ Leas s.r.o.	85	85	1524920.56	-13877.26	1290539.48
KOSIL - BYTY, s.r.o.	53.34	53.34	50295.54	-54100.43	23109.64
LESOPARK, s.r.o.	85	85	-164346.89	901.82	-5644
BIKOS, s.r.o.	100	100	-96152.56	-518	-5000
GALILEO, s.r.o.	85.95	85.95	-48735.66	-532.27	-627.44
Reallitné centrum Košice, s.r.o.	93	93	-48735.66	-532.27	-10230
LESOPARK 2.etapa, s.r.o.	100	100	2798	-1000.53	-2546.90
Centrum Košice, s.r.o.	100	100	6664.27	1580	1664.27
Účtovné jednotky s podstatným vplyvom					
IQ MultiBau, s.r.o.	50	50	-390858.68	131098.64	-3320
CK IQ SERVIS, s.r.o.	33.30	33.30	23768.36	3264.08	-2037.01
BrainGym, s.r.o.	50	50	-18601.54	-20797.72	-2500
Ostatné realizovateľné CP a podiely					
IQ SERVIS, a.s.	7.44	7.44	2317032.52	37270.05	136154.92
Obstarávaný DFM na účely vykonania vplyvu v inej ÚJ					
Dlhodobý finančný majetok spolu					1419562.96

Tabuľka č. 2

Nehnutelnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie	0
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	666813.47

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

15. Informácie k časti F. písm. r) prílohy č. 3 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
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	33208.01	48699.21	59653.04	0	22254.18
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	33208.01	48699.21	59653.04	0	22254.18

Spoločnosť v roku 2014 neúčtovala nové daňové opravné položky.

Spoločnosť odúčtovala vytvorenú nedañovú opravnú položku na spoločnosť 4 059,86 €, ARGE s.r.o. v sume 2 447.16 €, z dôvodu odpisu týchto pohľadávok podľa § 19 ods.2 písmeno r Zákona č. 595/2003 Z.z.

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

16. Informácie k časti F. písm. s) prílohy č. 3 o vekovej štruktúre pohľadávok

Tabuľka č. 1

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	32549.53	738	33287.53
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	1672603.80	0	1672603.80
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	1406.20	0	1406.20
Iné pohľadávky	677851.10	0	677851.10
Krátkodobé pohľadávky spolu	2384410.63	738	2385148.63

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Tabuľka č. 2

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	25636.31	24511.81
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	2358399.54	2350060.70
Krátkodobé pohľadávky spolu	2384035.85	2374572.51
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

