

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31.decembru 2015

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo

SKS ESTATE, s.r.o.

Spoločnosť SKS ESTATE, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 15.4.1999 a do Obchodného registra bola zapísaná 14 .5.1999. (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I. v Bratislave , oddiel Sro, vložka č. 19019/B.

Predmet činnosti spoločnosti podľa obchodného registra:

- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/ v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ v rozsahu voľnej živnosti
- Prenájom nehnuteľnosti

2. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.decembru 2015 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1.januára 2015 do 31.decembra 2015. Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania jej činnosti. Účtovná závierka k 31. decembru 2014 účtovnej jednotky bola schválená v roku 13.5.2015 Valným zhromaždením.

Účtovná závierka k 31. decembru 2015 účtovnej jednotky bude schválená na Valnom zhromaždení, ktoré sa bude konať v máji 2016.

B. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

a) 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.

Účtovníctvo Spoločnosť vedie 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.

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

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach).

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku 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 %
Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevyší 2 400 EUR	1	Jednorazový odpis	100
Softvér nad 2 400 EUR	10	Rovnomerná	10

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevyší 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa 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	20	rovnomerná	5
Samostatný hnutelný majetok	6	rovnomerná	16,66
Dopravné prostriedky	4	rovnomerná	25
Ostatný dlhodobý majetok	12	rovnomerná	8,3
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevyší 1 700 EUR	1	jednorazový odpis	100

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

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. 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. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a krátkodobý finančný majetok. Krátkodobý finančný majetok predstavujú krátkodobé cenné papiere majetkového alebo úverového charakteru, ktoré sú v čase obstarania splatné do jedného roka, príp. určené na predaj do jedného roka od ich obstarania.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

f) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

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.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť netvorila rezervy v roku 2015.

g) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. 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.

h) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a 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 nižšie ako daňová povinnosť za tento rok, spoločnosť vykazuje výsledný daňový záväzok.

i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

j) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

k) Vykazovanie výnosov

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.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).
Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja ... prenájom budovy a parkovacích miest.

Stav k 31.12.2015

0	7 253	0	0	0	0	0	0	7 253
---	-------	---	---	---	---	---	---	-------

2. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné a predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	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	Spolu
A	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2015	0	1 337 793	63 454	0	0	12 332,	0	0	1 413 579
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	-51 349	0	0	0	0	0	-51 349
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2015	0	1 337 793	12 105	0	0	12 332	0	0	1 362 230
Oprávky									
Stav k 1.1.2015	0	-642 278	-63 205	0	0	-1290	0	0	-706 773
Prírastky	0	-51 936	-249	0	0	-1032	0	0	-53 217
Úbytky	0	0	51 349	0	0	0	0	0	51 349
Stav k 31.12.2015	0	-694 214	-12 105	0	0	-2322	0	0	-708 641
Opravné položky									
Stav k 1.1.2015	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 k 31.12.2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2015	0	695 515	249	0	0	11 042	0	0	706 806
Stav k 31.12.2015	0	643 579	0	0	0	10 010	0	0	653 589

Výška vlastného imania k 31.decembru 2015 a výsledok hospodárenia jednotlivých spoločností za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Podiel ÚJ na ZI v %	Podiel ÚJ na hlasovacích právach v %	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
Účtovné jednotky s podstatným vplyvom					
Správa nehnuteľností	100%		454 177	4 475	699 448
			0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	x	x	454 177	4 475	699 448

Veková štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok k 31.decembru 201 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	66 386	0	66 386
Daňové pohľadávky a dotácie	4185	0	4185
Iné pohľadávky	10397	0	10397
Krátkodobé pohľadávky spolu	80968	0	80968

4. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2015
Pokladnica, ceniny	891	1001
Bežné bankové účty	453 713	183 057
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	454 604	184 058

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	7 425	7 580
Nájomne od Inforamy 1.1 -29.2.2016	6 664	6 626
Poistenie majetku ,ZP a Hav. poist. motor. Vozidiel a paušál Orange na 1/2016	761	954

C. PASÍVA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2015	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2015
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	8 964	0	0	0	8 964
Zákonný rezervný fond	33 033	0	0	0	33 033
Nerozdelený zisk minulých rokov	528 433	47 558	0		575 991
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	47 558	45 578	0	-47 558	45 578
Vlastné imanie spolu	617 988	93 136	0	-47 558	663 566

2. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	910 681	1 331 705
Krátkodobé záväzky spolu	910 681	1 331 705

3. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2015	2014
Začiatkový stav sociálneho fondu	103	103
Tvorba sociálneho fondu spolu	0	0
Čerpanie sociálneho fondu	0	0
Konečný zostatok sociálneho fondu	103	103

4. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2015	Suma istiny v EUR k 31.12.2015	Suma istiny v EUR k 31.12.2014
a	b	c	d	e	e	f
Krátkodobé pôžičky, z toho:					0	0
pôžička zo Správy nehnuteľnos- ti zo dna 3.4.2014		2,5%	31.12.2015		50 966	50 966
					0	0
					0	0
Spolu					50 966	50 966

D. VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov a služieb, a podľa hlavných teritórií sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu a	Typ služieb (prenájom nehnuteľnosti)		Typ (prenájom parkovacích)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad C)	
	2015 b	2014 c	2015 d	2014 e	2015 f	2014 g
Slovensko	267 421	301 689	47 713	46 540	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Spolu	267 421	301 689	47 713	46 540	0	0

2. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2015	2014
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	315 134	348 229
Tržby za tovar		0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	5 833	78
Čistý obrat celkom	320 967	348 307

E. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2015	2014
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	152776	172215
Nájomné	47 030	47 069
Opravy a údržba ost HIM	6 971	26 102
Opravy a údržba – kontroly a revízie HIM SKS	7 178	5 785
Náklady na telekomunikačné služby	758	1 301
Údržba priestoru	19 117	16 945
Strážna služba...	37 108	34 556
Ostatne služby – prace PO a BP	2 390	2 390
Upratovanie nehnuteľnosti	26 610	29 322
Ostatné	5614	8745

F. DANE Z PRÍJMOV

Prechod od teoretickej k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	2015		Daň v % d
	Základ dane B	Daň c	
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	64 875		
teoretická daň		14 272	22
Daňovo neuznané náklady	25 750	5 665	
Výnosy nepodliehajúce dani	-2 921	-642	
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0	
Zmena sadzby dane	0	0	
Iné	0	0	
Spolu	87 704	19 295	22
Celková daň z príjmov		19 297	0

G. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Transakcie so spriaznenými osobami (okrem materskej spoločnosti a dcérskych spoločností) sú uvedené v nasledujúcej tabuľke

Spriaznená osoba a	Kód druhu obchodu b	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2015 C	2014 d
Správa nehnuteľnosti	03	6639	6639
		0	0

Vysvetlivky:

Kód druhu obchodu	Druh obchodu:
01	kúpa
02	predaj
03	poskytnutie služby
04	obchodné zastúpenie
05	licencia
06	transfer
07	know-how
08	úver, pôžička
09	výpomoc
10	záruka

11 iný obchod

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke (v EUR):

	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Závazky z obchodného styku	6 639	7 697
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	0	0
Nevyfakturované dodávky	0	0
Rezervy	0	0
Výnosy budúcich období	0	0
Výdavky budúcich období	0	0
Prijaté pôžičky	50 966	50 966
Pasíva spolu	57 605	58 663

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

Po 31.decembri 2015 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2015.