



GRS Property, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej
k 31. 12. 2017

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

1. Založenie spoločnosti

Spoločnosť GRS Property, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), so sídlom Stará Klenová 28, Bratislava – Nové Mesto , PSČ 831 01 bola založená 24. 12. 2011. Spoločnosť je evidovaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., pod vložkou číslo 88323/B.

2. Hlavnými činnosťami spoločnosti sú

- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien

3. Počet zamestnancov

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

	2017	2016
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov:	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
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.



GRS PROPERTY

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 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 2017 do 31. decembra 2017.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená Spoločníkom spoločnosti dňa 23.11.2017.

B. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť je 100% dcérskou spoločnosťou Telus Holding, a.s. , Stará Klenová 28, Bratislava. Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú jednotku. Spoločnosť nemá povinnosť overenia účtovnej závierky auditorom.

C. 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.).

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 obstarávací 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:



GRS PROPERTY

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4	lineárna	25
Oceniteľné práva (licencia)	8	lineárna	12,5
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

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 obstarávacía 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 doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby:	40 a 20	lineárna	2,5 a 5
Stroje, prístroje a zariadenia:	6, 8, 12	lineárna	16,6, 12,5, 8,33
Dopravné prostriedky:	4	lineárna	25
Drobný dlhodobý hmotný majetok:	rôzna	jednorazový odpis	100

V zásade platia v spoločnosti ustálené pravidlá pri zaraďovaní dlhodobého majetku do používania, ale v individuálnych prípadoch je v kompetencii konateľa rozhodnúť aj o zaradení do dlhodobého majetku majetok s nižšou obstarávacou cenou.

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.

d) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyžiteľné pohľadávky.



GRS PROPERTY

e) Peňažné prostriedky a ceniny

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

f) 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.

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) 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.

i) Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

j) 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.

k) Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.



GRS PROPERTY

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

l) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

m) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa 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 alebo Národnou bankou Slovenska 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, na menu euro už neprepočítavajú.

n) 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.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.



D. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť nedisponuje žiadnym dlhodobým nehmotným majetkom.

Spoločnosť obstarala v priebehu účtovného obdobia majetok, ktorý je uvedený v nasledovnej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok Hodnota za predchádzajúce účtovné obdobie
Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2016

Dlhodobý hmotný majetok	
Stav na začiatku účtovného obdobia	5 877 017
Prírastky	5 388 437
Úbytky	3 313 824
Stav na konci účtovného obdobia	7 951 631

Dlhodobý hmotný majetok Hodnota za bežné účtovné obdobie
Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2017

Dlhodobý hmotný majetok	
Stav na začiatku účtovného obdobia	7 951 631
Prírastky	1 169 726
Úbytky	1 445 078
Stav na konci účtovného obdobia	7 676 280

2. Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť neobstarala v priebehu roku 2017 žiadnu zložku dlhodobého finančného majetku a ani nevlastní podiely v žiadnej spoločnosti.

3. Zásoby

Spoločnosť nevlastní k 31. 12. 2017 zásoby.



4. Pohľadávky

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

Pohľadávky k 31.12.2016	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
A	B	C	D
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1508	66	1 574
Iné pohľadávky (DPH v skupine)	513	0	513
Krátkodobé pohľadávky spolu:	0	66	2 087

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

Pohľadávky k 31.12.2017	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
A	B	C	D
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	66	66
Ostatné pohľadávky (preddavky)	1003	0	1003
Iné pohľadávky (DPH)	5185	0	5185
Krátkodobé pohľadávky spolu:	6188	66	6254

Spoločnosť nemá žiadne pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a cenné papiere. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

	31.12.2017	31.12.2016
Pokladnica, ceniny	317	103
Bežné bankové účty	63 909	85 940
Bankové účty terminované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	64 226	86 043



GRS PROPERTY

6. Krátkodobý finančný majetok

Spoločnosť nedisponuje žiadnou zložkou krátkodobého finančného majetku.

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31.12.2017	31.12.2016
Náklady budúcich období z toho:	0	21
Služby (internet)	0	21
-	0	0
-	0	0
Spolu:	0	21

E. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Bežné účtovné obdobie				
	Stav k 31.12.2016	prírastky	úbytky	presuny	Stav k 31.12.2017
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Zákonný rezervný fond	528	0	0	0	528
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	- 47 200	25 829	0	0	- 21 371
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	25 829	19742	0	-25 829	19 742
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
SPOLU:	- 15 843	45 571	0	-25 829	3899

Prehľad o pohybe vlastného imania bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:



Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

	Stav k 31.12.2015	prírastky	úbytky	presuny	Stav k 31.12.2016
Základné imanie	5 000				5 000
Ostatné kapitálové fondy	0				0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0			
Zákonný rezervný fond	528	528		0	528
Nerozdelený zisk minulých rokov	0				0
Neuhradená strata minulých rokov	-19 278	10 028			- 47 200
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	- 27 922	-27 922	10556		25 829
Vyplatené dividendy	0	0		0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0		0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0		0	0
SPOLU:	-41 672	-17 366	10556		- 15 843

2. Rezervy

Spoločnosť neúčtovala o rezervách za bežné účtovné obdobie.

3. Záväzky

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky zo sociálneho fondu vo výške 114 Eur.

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade

	31.12.2017	31.12.2016
Záväzky spolu	7 742 861	8 055 626
Krátkodobé záväzky		
Daňové záväzky	0	2880
Iné záväzky (DPH skupina)	0	0
Záväzky z obchodného styku	257 154	167 066
Krátkodobé záväzky spolu	257 154	169 946
Dlhodobé záväzky		
Dlhodobý záväzok (voči PÚJ)	7 385 566	7 885 566
Ostatné dlhodobé záväzky	114	114
Dlhodobé záväzky spolu	7 385 680	7 885 680
Finančná výpomoc	100 027	0

Žiadna zložka záväzkov nie je krytá záložným právom.



GRS PROPERTY

4. Odložený daňový záväzok, odložená daňová pohľadávka

Spoločnosť neviduje odložený daňový záväzok, ani odloženú daňovú pohľadávku.

5. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2017	31.12.2016
Začiatkový stav soc. Fondu	114	114
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	0	0
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	0	0
Čerpanie sociálneho fondu	0	0
Konečný zostatok sociálneho fondu	114	114

Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov. Zo zisku nebola žiadna tvorba. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov. Spoločnosť počas bežného účtovného obdobia nezamestnávala žiadneho pracovníka.

F. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

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 nasledujúcom prehľade:

Oblasť odbytu	TOVAR		SLUŽBY		NEHNUTEĽNOSTI		SPOLU:	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
SR	0	0	57 987	41 409	1 254 619	772 966	1 312 728	814 375
SPOLU	0	0	57 987	41 409	1 254 619	772 966	1 312 728	814 375



G. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH

1. Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a mimoriadnych nákladoch:

	2017	2016
Náklady na poskytnuté služby, hospodársku činnosť, finančné náklady		
Ostatné významné položky nákladov z hosp. činnosti , z toho:	0	0
Služby	137 594	60 788
Ostatné – spotreba materiálu, energie	6691	3267
Ostatné		
Finančné náklady, z toho:	119	0
Nákladové úroky	27	0
Bankové poplatky	92	42



GRS PROPERTY

J. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2017 sa nestali žiadne skutočnosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočnosti, ktoré sú predmetom účtovníctva.





Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku - bežné účtovné obdobie 31.12.2017

	Pozemky	stavby	Samostatne hnuteľné veci A súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 371 118	967 400	0				629 426		7 967 944
Prírastky	158 682	0	3075				1 007 969		1 169 726
Úbytky	605 712	0	0				814 768		1 420 481
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	5 924 087	967 400	3075				822 627		7 717 189
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		16 312	0						16 312
Prírastky		24 468	128						24 596
Úbytky		0	0						0
Stav na konci účtovného obdobia		40 781	128						40 909
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 371 118	951 088	0				629 426		7 951 632
Stav na konci účtovného obdobia	5 924 087	926 619	2947				822 627		7 676 280