

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 30. decembru 2017**Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v eurocentoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	STOP.SHOP. PÚCHOV s.r.o. Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava
Hospodárska činnosť	<ul style="list-style-type: none">- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájmom,- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),- reklamná, propagačná a inzertná činnosť,- činnosť organizačných, ekonomických a účtovných poradcov,- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, výroby a služieb v rozsahu voľnej živnosti,- poradenská činnosť v oblasti obchodu, výroby a služieb v rozsahu voľnej živnosti,- prenájom hnutelných vecí v rozsahu voľnej živnosti,- usporadúvanie a technicko-organizačné zabezpečenie školení, kurzov, seminárov, vzdelávacích, kultúrnych, spoločenských, umeleckých a športových podujatí v rozsahu voľnej živnosti,- prieskum trhu a verejnej mienky,- kancelárske a sekretárske služby (vrátane kopírovacích a rozmnožovacích služieb),- upratovacie práce,- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v stavebníctve, obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností.

2. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Dňa 18. októbra 2017 rozhodlo valné zhromaždenie Spoločnosti STOP.SHOP. Púchov s.r.o. o zlúčení Spoločnosti do spoločnosti STOP.SHOP Slovakia s.r.o. Za rozhodný deň bol určený 31. december 2017.

V súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike Spoločnosť preto zostavila a prezentuje túto účtovnú závierku ako mimoriadnu účtovnú závierku za obdobie od 1. januára 2017 do 30. decembra 2017, teda ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu.

31. december 2017 je preto dňom, od ktorého sú skutočnosti, ktoré sú predmetom účtovníctva zanikajúcich spoločností, súčasťou účtovníctva a účtovnej závierky nástupníckej spoločnosti. Je to zároveň deň, ku ktorému nástupnícka spoločnosť prebrala v celom rozsahu obchodné imanie a všetky položky aktív a pasív zanikajúcej spoločnosti na základe údajov z mimoriadnej účtovnej závierky zanikajúcej spoločnosti zostavenej ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu, t.j. k 30. decembru 2017.

V tejto mimoriadnej účtovnej závierke Spoločnosti sú všetky zložky majetku a záväzkov v súlade so zákonom o účtovníctve 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, § 27, odsek 1.c) ocenené reálnou hodnotou. Pri stanovení reálnej hodnoty dlhodobého hmotného a nehmotného majetku Spoločnosť vychádzala z nezávislého ocenenia, ktoré vypracovala spoločnosť CBRE. Celkovú reálnu hodnotu určenú nezávislým ocenením Spoločnosť alokovala na jednotlivé položky dlhodobého majetku pomerne vzhľadom na podiel obstarávacej ceny každej položky dlhodobého hmotného a nehmotného majetku k celkovej obstarávacej cene dlhodobého majetku. Pre ostatné položky majetku a záväzkov vedenie Spoločnosti neidentifikovalo rozdiel medzi ich reálnou hodnotou a účtovnou hodnotou a tieto boli preto v mimoriadnej účtovnej závierke ocenené v ich účtovných zostatkových hodnotách.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 30. decembru 2017**

V skutočnosti predstavujú transakcie zohľadnené v tejto účtovnej závierke všetky transakcie realizované Spoločnosťou až do 31. decembra 2017. Manažment Spoločnosti posúdil efekt transakcií zohľadnených v tejto mimoriadnej účtovnej závierke za jeden deň navyše, t.j. 31. december 2017, za nevýznamný z pohľadu prezentácie celkovej mimoriadnej účtovnej závierky.

Ekvivalent vplyvu transakcií realizovaných Spoločnosťou za jeden deň je odhadovaný nasledovne:

- nadhodnotenie zisku Spoločnosti o 130 EUR
- nadhodnotenie vlastného imania Spoločnosti o 130 EUR
- nadhodnotenie aktív Spoločnosti o 130 EUR."

Zlúčenie sa stalo účinným pre právne a daňové účely dňom zápisu do obchodného registra dňa 12. januára 2018. Od tohto dátumu taktiež nástupnícka spoločnosť zmenila obchodné meno a vystupuje pod novým obchodným menom STOP.SHOP. Slovakia s.r.o.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

3. Schválenie účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovnú závierku spoločnosti, za za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 6.12.2017.

4. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť STOP.SHOP. PÚCHOV s.r.o. sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti IMMOFINANZ AG. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť IMMOFINANZ AG Wienerbergstraße 11, 1100 Viedeň, Rakúsko.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti IMMOFINANZ AG, je sprístupnená v jej sídle Wienerbergstraße 11, 1100 Viedeň, Rakúsko.

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

1. Informácie o štatutároch spoločnosti a členoch iných orgánov spoločnosti

Meno a priezvisko	pozícia / orgán spoločnosti	od	do
Thomas Wolf	konateľ	21.1.2016	29.7.2016
Marc Heinrich Mayer-Schierenbeck	konateľ	1.12.2014	29.7.2016
Ivan Styk	konateľ	29.7.2016	18.10.2016
Richard Bauer	konateľ	18.10.2016	13.3.2017
Peter Očován	konateľ	13.3.2017	11.1.2018
Adrian Bódis	konateľ	29.7.2016	11.1.2018

2. Štruktúra spoločníkov

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
Stop Shop Slovakia I B.V.	5 000,00	50,00%	50,00%	50,00%
Stop Shop Slovakia II B.V.	5 000,00	50,00%	50,00%	50,00%
Spolu	10 000,00	100,00%	100,00%	100,00%

III. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavené k 30. decembru 2017**

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka k 30. Decembru 2017 bola spracovaná ako mimoriadna závierka z dôvodu zlúčenia spoločnosti so STOP.SHOP. Slovakia s.r.o
3. Účtovníctvo sa 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.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na začiatku prenájmu niekoľko mesiacov za znížené alebo symbolické nájomné. Nájomné zmluvy tiež obe strany zaväzujú k ich pravidelnej indexácii. Spoločnosť účtuje výnosy z nájomného na rovnomernej báze počas trvania príslušnej zmluvy.
6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
8. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- c) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- d) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou. Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia.
- e) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - ak sa pri inventarizácii záväzkov zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve aj v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.
- f) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 30. decembru 2017**

- g) Pôžičky a úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- h) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou. Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia.
- i) Deriváty – Deriváty sú ocenené v reálnej hodnote (tzv. fair value). Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú s vplyvom na vlastné imanie.
- j) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 22 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- k) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na súdne spory, rezervu na environmentálne záväzky, emisné kvóty a rezervu na odchodné a iné dlhodobé zamestnanecké požitky. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
 - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
 - k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní 100 %, nad 180 dní 50 % a nad 90 dní 10% z nominálnej hodnoty. Spoločnosť tvorila v sledovanom období opravné položky za predpokladu zníženej vymožitelnosti pohľadávok na základe vekovej štruktúry pohľadávok po splatnosti.
 - Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budova	20	1/20
oceniteľné práva- vecné bremeno	99	1/99

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

- b) Podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach sa ponechávajú v pôvodnom ocenení.
- c) Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

11. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS)

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 30. decembru 2017**

v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLÚJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Dlhodobý majetok

Spoločnosť eviduje k 30.12.2017 stav dlhodobého majetku vo výške netto 7 740 000,00 Eur.

2. Záväzky

2.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Položka</i>	<i>30.12. 2017</i>	<i>31. 12. 2016</i>
<i>Dlhodobé záväzky:</i>		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	794 315	3 499 136
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	19 500	36 113
Spolu dlhodobé záväzky	813 815	3 535 249

Bankový úver od Tatrabanky bol splatený dňa 31.10.2017. Nový dlhodobý bankový úver bol poskytnutý dňa 31.10.2017 od Raiffeisen Bank International.

Spoločnosť má bankový úver voči Raiffeisen Bank International zabezpečený:

- bežnými bankovými účtami,
- dlhodobým hmotným majetkom,
- pohľadávkami vyplývajúcimi z uzavretých nájomných zmlúv.

3. Deriváty

Deriváty zahŕňajú:

<i>Položka</i>	<i>30. 12. 2017</i>		<i>Zabezpečená položka</i>
	<i>pohľadávky</i>	<i>záväzky</i>	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	-	-	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			
Úrokový swap	-	0	
	-	-	

<i>Položka</i>	<i>31. 12. 2016</i>		<i>Zabezpečená položka</i>
	<i>pohľadávky</i>	<i>záväzky</i>	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	-	-	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			
Úrokový swap	-	32 991,34	
	-	-	

<i>Položka</i>	<i>30.12. 2017</i>		<i>31. 12. 2016</i>	
	<i>Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na</i>		<i>Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na</i>	
	<i>Výsledok hospodárenia</i>	<i>Vlastné imanie</i>	<i>Výsledok hospodárenia</i>	<i>Vlastné imanie</i>
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	-	-	-	-
Zabezpečovacie deriváty, z toho:				
	-	-	-	-

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 30. decembru 2017**

Úrokový swap	-	-14 423,47	-	-11 274,83
	-	-	-	-

Derivát bol ukončený a vyplatený v súvislosti so splatením bankového úveru od Tatrabanky dňa 31.10.2017.

V. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

100% spoločníkom nástupníckej spoločnosti STOP.SHOP Slovakia, s.r.o. sa k 12.6.2018 stala spoločnosť IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.

Po 30. Decembri 2017 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.