

FB CONSULTING s. r. o., Kráľovské údolie, 811 02 Bratislava
Licencia UDVA č. 392
Ing. Martina Strýčková, PhD., Zodpovedný audítor
Licencia SKAU č. 833

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA Z AUDITU
ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY k 31.12.2017
A VÝROČNEJ SPRÁVY ZA ROK 2017
spoločnosti
UNICO Invest SK s. r. o.
Pestovateľská 2/134, 821 04 Bratislava
IČO: 45 459 584**

FB CONSULTING s. r. o.
Kráľovské údolie 22
811 02 Bratislava
Obchodný register OS Bratislava I
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 84544/B
Licencia UDVA č. 392

Ing. Martina Strýčková, PhD.
Zodpovedný audítor
Licencia SKAU č. 833

Bratislava, 07.05.2018

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
Spoločníkovi a konateľovi spoločnosti
UNICO Invest SK s. r. o., Pestovateľská 2/134, 821 01 Bratislava, IČO:45 459 584

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti UNICO Invest SK s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zdôraznenie skutočnosti

Upozorňujeme na Poznámky k účtovnej závierke 2017, a to Článok III – Informácie o prijatých postupoch, bod 3) Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe. V súvislosti s touto skutočnosťou náš názor nie je modifikovaný.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

FB CONSULTING s. r. o., Kráľovské údolie, 811 02 Bratislava

Licencia UDVA č. 392

Ing. Martina Strýčková, PhD., Zodpovedný audítor

Licencia SKAU č. 833

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve. Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

V Bratislave, dňa 07.05.2018

FB CONSULTING s. r. o.
Kráľovské údolie 22
811 02 Bratislava
Obchodný register OS Bratislava I
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 84544/B
Licencia UDVA č. 392




Ing. Martina Strýčková, PhD.
Zodpovedný audítor
Licencia SKAU č. 833

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Číselné údaje sa zarávnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevypĺnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 3 0 1 0 2 6 4	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka X malá	Mesiac Rok od 1 2 0 1 7
IČO 4 5 4 5 9 5 8 4	mimoriadna	veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 1 7
SK NACE 4 3 . 3 9 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 6 do 1 2 2 0 1 6

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách) Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách) Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

UNICO Invest SK s . r . o . . ,

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

PESTOVATEĽSKÁ

Číslo

2 / 1 3 4

PSČ

Obec

8 2 1 0 4 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Obch . reg . OS BA I . odd . S R o . v I . č . 6 4 2 8 8 /

B

Telefónne číslo

0 9 0 8 5 7 7 9 7 4

Faxové číslo

E-mailová adresa

EKONOM@UNICO.SK

Zostavená dňa:

2 6 . 0 3 . 2 0 1 8

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	3 3 9 8 3 5 1	3 0 7 1 6 1 8	
			3 2 6 7 3 3		2 6 7 4 4 9 6
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 3 4 4 3 1 2	1 0 1 9 8 3 8	
			3 2 4 4 7 4		9 8 9 6 0 6
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	1 3 4 4 3 1 2	1 0 1 9 8 3 8	
			3 2 4 4 7 4		9 8 9 6 0 6
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	1 7 5 1 4 8	1 7 5 1 4 8	
					2 1 4 3 5 8
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	3 1 3 2 0 2	2 9 1 5 3 9	
			2 1 6 6 3		2 8 2 0 3 8
3.	Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí (022) - /082, 092A/	14	5 7 9 3 2 1	2 7 6 5 1 0	
			3 0 2 8 1 1		2 3 7 6 5 4



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 7 6 6 4 1	2 7 6 6 4 1	2 4 5 6 0 1
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			9 9 5 5
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	účtovné obdobie
				Korekcia - časť 2		Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 0 4 4 8 9 9	2 0 4 2 6 4 0		
			2 2 5 9		1 6 7 9 1 1 3	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	6 6 7 4 3 4	6 6 7 4 3 4		
					1 2 1 1 0	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	9 5 1 0	9 5 1 0		
					1 2 1 1 0	
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	3 6 3 7 7 8	3 6 3 7 7 8		
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	2 9 4 1 4 6	2 9 4 1 4 6		
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	2 2 7 5 4	2 2 7 5 4		
					2 3 2 5	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	2 0 4 2 9	2 0 4 2 9		



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	2 0 4 2 9	2 0 4 2 9	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	2 3 2 5	2 3 2 5	2 3 2 5
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	9 1 9 7 9 8	9 1 7 5 3 9	
			2 2 5 9		1 3 0 6 4 4 2
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	6 2 3 4 8 6	6 2 1 2 2 7	
			2 2 5 9		1 0 3 6 1 6 8
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	6 2 3 4 8 6	6 2 1 2 2 7	
			2 2 5 9		1 0 3 6 1 6 8
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	2 9 3 0 7 4	2 9 3 0 7 4	
					2 4 3 5 0 9
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	2 0 1	2 0 1	
					3 6 8
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	3 0 3 7	3 0 3 7	
					2 6 3 9 7
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Korekcia - časť 2
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	4 3 4 9 1 3	4 3 4 9 1 3	3 5 8 2 3 6
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	4 7 3	4 7 3	2 7 2 9
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	4 3 4 4 4 0	4 3 4 4 4 0	3 5 5 5 0 7
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	9 1 4 0	9 1 4 0	5 7 7 7
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	9 1 4 0	9 1 4 0	5 7 7 7
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	3 0 7 1 6 1 8	2 6 7 4 4 9 6
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 0 4 8 6 8 4	1 0 7 9 6 5 2
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	9 2 1 4 5 8	9 2 1 4 5 8
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	5 0 0	5 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 0 0	5 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 5 2 6 9 4	1 5 2 8 3 4
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 5 2 6 9 4	1 5 2 8 3 4
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 3 0 9 6 8	- 1 4 0
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 0 2 2 9 3 4	1 5 9 4 8 4 4
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	3 7 7 3 1	4 6 8 6 5
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	3 7 5 1 8	4 6 7 3 0
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	2 1 3	1 3 5
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 9 7 5 9 5 5	1 5 3 8 8 8 3
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 1 4 8 7 1 5	8 4 9 9 8 5
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 1 4 8 7 1 5	8 4 9 9 8 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	7 6 5 2 6 8	6 0 0 0 0 0
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	1 2 6 7	7 6 8
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	7 2 3	2 9 6
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 1 2 7 3	6 1 5 4 1
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	3 8 7 0 9	2 6 2 9 3
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	9 2 4 8	9 0 9 6
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		2 4 8
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	9 2 4 8	8 8 4 8
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	4 2 0 6 4 2 4	6 6 3 3 2 2 5
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	4 5 2 4 8 5 0	6 6 4 0 6 4 5
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	1 8 0 4 2	
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	4 1 8 8 3 8 2	6 6 3 3 2 2 5
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	3 0 9 1 0 5	
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	4 1 7	3 2 6 6
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	8 9 0 4	4 1 5 4
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	4 4 9 6 8 6 2	6 5 9 0 7 4 7
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	1 7 8 4 6	
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 2 6 1 0 9 3	2 3 3 5 9 2 5
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	3 0 5 6 2 1 8	4 1 5 3 3 9 0
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 9 4 7 2	8 4 7 5
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	1 4 3 0 2	6 7 7 9
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	5 0 3 4	1 6 3 0
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	1 3 6	6 6
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	4 6 6 4	7 1 8 3
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 0 8 3 7 6	7 0 4 5 9
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 0 8 3 7 6	7 0 4 5 9
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		3 4 9 8
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	2 2 5 9	- 5 6 2 2
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 6 9 3 4	1 7 4 3 9
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	2 7 9 8 8	4 9 8 9 8



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 0 7 0	1 4
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		1 4
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		1 4
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	1 0 7 0	
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 9 3 1	2 5 0 3
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 4 7 5	1 4 0 4
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	3 4 7 5	1 4 0 4
O.	Kurzové straty (563)	52	3 8	6 6
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	4 1 8	1 0 3 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 2 8 6 1	- 2 4 8 9
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	2 5 1 2 7	4 7 4 0 9
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	5 6 0 9 5	4 7 5 4 9
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	5 6 0 9 5	4 7 5 4 9
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 3 0 9 6 8	- 1 4 0

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2017

zostavené podľa Opatrenia č. MF/23378/2014-74 (FS č. 12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky

Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE1) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	UNICO Invest SK s.r.o.
Sídlo:	Pestovateľská 2/134, 821 04 Bratislava
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra: 07.04.2010
Hlavný predmet podnikania:	Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov, uskutočňovanie stavieb a ich zmien, prípravné práce k realizácii stavby, kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb, sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby, prenájom cestným motorových vozidiel, prenájom hnutelných vecí, organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí, prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení, čistiace a upratovacie služby, prieskum verejnej mienky
Subjekt verejného záujmu:	Spoločnosť UNICO Invest SK s.r.o., nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2017

Test veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (2 ZoU)

(Do veľkostnej skupiny mala účtovná jednotka patriť taká, ktorá za dve po sebe idúce účtovné obdobia spĺňa aspoň dve z troch podmienok – suma netto aktív presiahla 350 000 eura, ale nepresiahla 4 000 000 eur, čistý obrat presiahol 700 000 eur, ale nepresiahol 8 000 000 eur a priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia presiahol 10, ale nepresiahol 50).

Názov položky	Účtovné obdobie 2016	Účtovné obdobie 2015	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	2 674 496	1 554 404	Áno
Čistý obrat celkom	6 633 225	4 670 053	Áno
Počet zamestnancov	2	2	NIE

Účtovná jednotka spĺňa podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – **malá účtovná jednotka**.

2) **Dátum schválenia účtovnej závierky** za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky: Účtovná závierka zostavená k 31.12.2016 bola schválená dňa 27.09.2017

3) **Právny dôvod** na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka Spoločnosti zostavená k 31.12.2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

4) **Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou:** bez náplne

a) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje **konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu**, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka (najvyšší stupeň konsolidácie):

- b) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje **konsolidovanú účtovnú závierku** za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka (bezprostredne vyšší stupeň konsolidácie), a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek na najvyššom stupni konsolidácie:
- c) Adresa, kde sa môže vyžiadať kópia vyššie uvedených **konsolidovaných účtovných závierok**:

- d) Údaj, či účtovná jednotka je materskou účtovnou jednotkou a údaj, či je oslobodená od povinnosti zostaviť **konsolidovanú účtovnú závierku** a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona o účtovníctve, pričom sa uvádzajú:

1. pri oslobodení podľa § 22 ods. 8 zákona o účtovníctve obchodné meno a sídlo materskej účtovnej jednotky zostavujúcej **konsolidovanú účtovnú závierku** podľa osobitných predpisov (IFRS/EÚ):
2. pri oslobodení podľa § 22 ods. 10 a 12 zákona o účtovníctve obchodné meno a sídlo dcérskych účtovných jednotiek:

Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku, ani sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky inej spoločnosti.

- 5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	3	2

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Informácie o orgánoch účtovnej jednotky – štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, pričom sa uvádzajú najmä informácie – o podmienkach a výške jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení, o pôžičkách a ich podmienkach (výška úrokov, celková suma pôžičky, suma splatenej pôžičky, suma odpustenej pôžičky), o použití majetku účtovnej jednotky na súkromné účely; v členení na jednotlivé orgány (informácie sa neuvádzajú vtedy, ak by umožnili identifikáciu finančnej situácie konkrétnej fyzickej osoby):

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán		
- druh príjmu (výhody): bez príjmu a výhod	x	x
Dozorný orgán		
- druh príjmu (výhody): bez príjmu a výhod	x	x
Iný orgán účtovnej jednotky	x	x
- druh príjmu (výhody): bez príjmu a výhod	x	x

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2017 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely. (v roku 2016: žiadne)

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

- 1) Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude **nepretržite pokračovať** vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po uzávierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve. Ak by tento predpoklad nebol splnený, uvedie sa aj dopad do účtovnej závierky (napr. zrušenie dlhodobých rezerv):

Účtovná závierka je zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude **nepretržite pokračovať** vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po uzávierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve.

- 2) Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia. Informácia o **zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód**, a to s uvedením dôvodu ich uplatnenia a ich vplyvu na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku

hospodárenia. Ak v dôsledku zmeny účtovných zásad a účtovných metód nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie v neporovnateľných hodnotách:

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.

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.

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 sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Moment zaúčtovania výnosov – Výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.

Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – Pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby ich splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhobodej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazuje v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

Zmeny účtovných zásad resp. účtovných metód a ich vplyv na hodnotu:

Popis :	Zmena: Áno/Nie	Komentár:
Majetok:	Nie	X
Vlastné imanie:	Nie	X
Výsledok hospodárenia:	Nie	X

3) Informácie o charaktere a účele **transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky (napr. súdne spory, zmluvy, časovo limitované licencie a oprávnenia, podnikové kombinácie, záväzky investovať, dopad legislatívy, celkový pokles v hospodárskom segmente): Spoločnosť je účastníkom jedného aktívneho súdneho sporu. Konečný výsledok tohto súdneho sporu nie je možné predvídať a z tohto dôvodu neboli v tejto súvislosti v účtovníctve vykonané žiadne účtovné zápisy. Všetky ostatné informácie o transakciách sú zachytené v súvahe.

4) Spôsob a určenie oceňovania majetku a záväzkov (vrátane rozhodujúcich odhadov):

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

Č.	Názov položky	Spôsob oceňovania	Áno/Nie
1.	Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena	NIE
2.	Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady	NIE
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna hodnota	NIE
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena	ÁNO
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady	NIE
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna hodnota	NIE
7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena	NIE
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena	ÁNO
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady	ANO
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reálna hodnota	NIE
11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:	Menovitá hodnota	NIE
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota	ÁNO
12.2.	Kúpené pohľadávky:	Obstarávacia cena	NIE
13.	Krátkodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena	ÁNO

14.	Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy:	Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím	ÁNO
15.	Závazky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:	Menovitá hodnota	ÁNO
16.	Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy:	Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím	ÁNO
17.	Deriváty:	Menovitá hodnota	NIE
18.	Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:	Menovitá hodnota	NIE
19.	Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:	Obstarávacia cena	NIE
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota	ÁNO

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou tvorila zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj, ktorá nespĺňala podmienky na účtovanie o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti určenej na predaj ani podmienky na účtovanie o zákazkovej výrobe.

b) Trvalé zníženie hodnoty majetku ~~bolo~~/~~nebolo~~ účtované.

Prechodné zníženie hodnoty majetku ~~bolo~~/~~nebolo~~ účtované. Prechodné zníženie hodnoty majetku je vyjadrené zaúčtovaním príslušnej opravnej položky. Účtovná jednotka tvorila opravné položky k pohľadávkam - časový test, ako % jej menovitej hodnoty podľa vekovej štruktúry (360 / 720 / 1 080 dní po splatnosti) vo výške 20 %, 50 %, 100 %.

c) Účtovná jednotka ~~účtovala~~/~~neúčtovala~~ o záväzkoch. Záväzky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov.

Účtovná jednotka ~~účtovala~~/~~neúčtovala~~ o rezervách. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu.

d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní **reálnou hodnotou**: bez náplne

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi:

f) Účtovná jednotka nepoužila dobrovoľné oceňovanie obchodných podielov metódou vlastného imania (§ 27/9 ZoU).

g) **Tvorba odpisového plánu** pre dlhodobý majetok, pričom sa uvádza doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre účtovné odpisy:

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	číslo účtu	doba odpisovania (počet rokov)	odpisová sadzba (%)
Budovy a stavby	021	40	2,5
Samostatné hnutelné veci	022	4, 6, 12	25, 16.70, 8.35
Pozemky	031	neodpisované	-
Drobný hmotný majetok	501	jednorazová	100

Účtovná jednotka nevlastní odpisovaný dlhodobý nehmotný majetok.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebovania. Odpisovať sa začína dňom obstarania v mesiaci po uvedení dlhodobého majetku do používania. Dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1.700 € a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Účtovná jednotka používa rovnomerné odpisovanie.

Odpisy sa zaokrúhľujú na celé eurá smerom nahor.
Pozemky sa neodpisujú.

h) Informácia o poskytnutých dotáciách a pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zložky majetku a ich ocenenie: Spoločnosti neboli poskytnuté žiadne dotácie.

Zložka majetku	Spôsob ocenenia

5) Informácie o oprave **významných chýb** minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. Účtovná jednotka môže uviesť aj informácie o oprave **nevýznamných chýb** minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia:

Opis účtovného prípadu	Suma	MD/DAL	Vplyv na výsledok	Vplyv na vlastné imanie
x	x	x	x	x

Účtovná jednotka neúčtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období.

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1) Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill - dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty:

Účtovná jednotka neúčtovala o goodwill, ani o zápornom goodwill.

2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU):

Pritom sa uvádza forma tohto zabezpečenia a uvádza sa zmena reálnej hodnoty v priebehu účtovného obdobia (§ 27 ZoU). Pre každý druh derivátov sa uvádza informácia o rozsahu a povahe týchto derivátov vrátane významných podmienok, ktoré môžu ovplyvniť sumu, načasovanie a mieru istoty budúcich peňažných tokov a v tabuľkovej forme informácia zobrazujúca pohyby v oceňovacích rozdieloch z ocenenia reálnou hodnotou počas účtovného obdobia.

Názov položky derivátov	Suma	MD/DAL	Vplyv na výsledok	Vplyv na imanie
x	x	x	x	x

Účtovná jednotka nemá žiadny majetok ani záväzky zabezpečené derivátmi.

3a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná jednotka neeviduje žiadne záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.

3b) Celková suma zabezpečených záväzkov – opis a spôsob zabezpečenia záväzkov: bez náplne

Zabezpečené záväzky	Bežné účtovné obdobie	
	Spôsob zabezpečenia	Hodnota záväzkov
Záväzky zabezpečené záložným právom		

Závazky zabezpečené iným spôsobom		
Celková suma zabezpečených záväzkov:		

4) Informácie o vlastných akciách:

a) dôvod nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia: bez náplne

b1) počet a menovitá hodnota nadobudnutých vlastných akcií počas účtovného obdobia a počet a menovitá hodnota prevedených vlastných akcií počas účtovného obdobia, pričom sa uvádza percentuálna hodnota týchto vlastných akcií na upísanom základnom imaní: bez náplne

b2) počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia nadobudli a počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia previedli na inú osobu: bez náplne

c) počet, menovitá hodnota a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie nadobudli a ktoré účtovná jednotka má v držbe k poslednému dňu účtovného obdobia; uvádza sa aj ich percentuálny podiel na upísanom základnom imaní: bez náplne

5) Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek **nákladov alebo výnosov**, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt (napr. výnosy z predaja podniku alebo jeho časti, náklady z dôvodu predaja podniku alebo jeho časti, škody z dôvodu živelných pohrôm): Účtovná jednotka neúčtovala o výnimocných nákladoch ani výnosoch.

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) **Podmienečný majetok** – opis a hodnota pravdepodobného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jeden alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky; týmto majetkom sú – napr. práva zo servisných zmlúv, poisťných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv: bez náplne

1b) **Podmienené záväzky** – opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia; takými podmienenými záväzkami sú: bez náplne

1. možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane lebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky:

2. povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť:

2) **Ostatné finančné povinnosti**, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch - napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy: bez náplne

3) **Podsúvahové účty** – uvádzajú sa informácie o významných položkách sledovaných na podsúvahových účtoch (§ 85 PU): bez náplne

Názov podsúvahovej položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok	x	x
Majetok prijatý do úschovy	x	x
Pohľadávky z opcii	x	x
Závazky z opcii	x	x
Odpísané pohľadávky	x	x
Iné	x	x

Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI (Následné udalosti)

Uvádzajú sa informácie o charaktere a finančnom vplyve významných udalostí, ktoré nastali v čase po uzávierkovom dni - do dňa zostavenia účtovnej závierky (t.j. do dňa podpísania výkazov podľa § 17/5 ZoU) a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát, napríklad:

a) Pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky s uvedením dôvodu týchto zmien: bez náplne

b) Dôvody pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek, ktoré nastali v dôsledku udalostí po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky: bez náplne

c) Zmena spoločníkov účtovnej jednotky: bez náplne

d) Prijaté rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti: bez náplne

e) Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku: bez náplne

f) Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky, napríklad odštepného závodu, organizačnej zložky, prevádzkarne: bez náplne

g) Vydané dlhopisy a iné cenné papiere: bez náplne

h) Zlúčenie, splnutie, rozdelenie a zmena právnej formy účtovnej jednotky: bez náplne

i) Mimoriadne udalosti, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napr. živelná pohroma: bez náplne

j) Získanie alebo odobratie licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky: bez náplne

Po 31. decembri 2017 nenastali žiadne udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

1) Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme: bez náplne

2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby (§ 23d/6 ZoU): bez náplne

3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci (§ 23d/6 ZoU): bez náplne

UNICO Invest SK s.r.o.

Pestovateľská 2/134, 821 04 Bratislava

IČO: 45 459 584

DIČ:2023010264

Výročná správa spoločnosti za rok 2017

Obsah

Základné údaje o spoločnosti

Štatutárne orgány spoločnosti

A. Správa o vývoji spoločnosti, o stave, v ktorom sa nachádza v roku 2017

B. Udalosti osobitého významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

C. Predpokladaný budúci vývoj činnosti – výhľad do roka 2018

D. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

E. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií

F. Návrh na rozdelenie zisku

G. Údaje požadované podľa osobitného predpisu

H. Organizačné zložky v zahraničí

Základné údaje o spoločnosti

UNICO Invest SK s.r.o. je spoločnosť s ručením obmedzeným, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 64288/B pod identifikačným číslom 45 459 584 s dňom zápisu 07. 04.2010

Výška základného imania je 5.000 eur

Základnými predmetmi činnosti spoločnosti sú:

- Kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- Kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby
- Prípravné práce k realizácii stavby
- Prenájom cestných motorových vozidiel
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- Prenájom hnutel'ných vecí
- Organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení
- Čistiace a upratovacie služby
- Prieskum trhu a verejnej mienky
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov

Ďalšie právne skutočnosti

1. Obchodná spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 03.03.2010 v súlade s ust. §57 odst.3, 105-153 zák. č.513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

Štatutárne orgány spoločnosti

Spoločníci: **Ľuboš Kubišta**
Dvorníky 520
Dvorníky 920 56

Výška vkladu
každého spoločníka: Ľuboš Kubišta
Vklad: 5 000 EUR Splatené: 5 000 EUR

Štatutárny orgán: konateľ

Kubišta Ľuboš od: 07.04.2010
Dvorníky 376
Dvorníky 920 56

A. Správa o vývoji spoločnosti, o stave, v ktorom sa nachádza v roku 2017

Zhodnotenie hospodárenia a stavu spoločnosti za rok 2017

Hlavným cieľom spoločnosti UNICO Invest SK s.r.o. bol aj naďalej rozvoj podnikateľských aktivít v oblasti stavebníctva.

Zaznamenali sme pokles tržieb oproti roku 2016, prijali sme však opatrenia a postupy, ktoré zabezpečia ich nárast.

V priebehu roku 2017 nenastala zmena v štatutárnych orgánoch.

Informácie o údajoch zo súvahy za rok 2017

Dlhodobý majetok

Spoločnosť v priebehu roku 2017 obstarala dlhodobý hmotný majetok v celkovej hodnote 156.824,89 eur. Obstarali sme nové motorové vozidlo, dokúpili sme kancelárske zariadenie, kancelársku techniku, klimatizačné zariadenie, reklamný

nosič na budove, dokončujeme výstavbu vlastných skladovacích a parkovacích priestorov na pozemku v Trnave.

Obstarali sme aj pozemky v obci Dvorníky, kde plánujeme výstavbu rodinných domov za účelom ich ďalšieho predaja.

Vo Veľkom Grobe sme zahájili výstavbu obytnej budovy.

Pohľadávky

Hodnota pohľadávok k 31.12.2017 je 917 539 eur.

Finančné účty

Účtom v banke (Tatra banka, a.s.) môže spoločnosť voľne disponovať.

K 31.12.2017 stav na účte je 434 439,62 eur.

Vlastné imanie

Vlastné imanie je	1 048 684 eur
Z toho:	
Základné	5 000 eur
Zákonný rezervný fond	500 eur
Ostatné kapitálove fondy	921 458 eur
Nerozdelený zisk min.rokov	152 694 eur
HV za rok 2017 – strata	-30 968 eur

Záväzky

Celkový objem záväzkov predstavuje sumu 2 022 934 eur

Z toho:

Dlhodobé záväzky	37 731 eur
Krátkodobé záväzky:	1 975 955 eur
Záväzky z obchod. styku	1 148 715 eur
Záväzky voči zamestnancom	1267 eur
Daňové záväzky	21 273 eur
Záväzky zo soc.poistenia	723 eur
Záväzky voči spoločníkom	765 268 eur
Iné záväzky	38 709eur
Krátkodobé rezervy	9 248 eur

Informácie o údajoch z výkazu ziskov a strát za rok 2017

Tržby

Spoločnosť dosiahla tržby zo svojej hlavnej činnosti nasledovne:

Tržby z predaja tovaru	18 042
Tržby z predaja služieb	4 188 382
Tržby z predaja hmot. majetku	417
Ostatné výnosy z hosp.činn.	8 904
Zmeny stavu vnútroorg.zásob	309 105
Ostatné výnosy z finanč.činnosti	1 070
Celkom : eur	4 525 920

Náklady

Spoločnosť na svoju činnosť čerpala nasledovné náklady:

spotreba materiálu	1 252 879
spotreba energie	8 214
opravy a údržba	20 235
náklady na reprezentáciu	10 777
ostatné služby	3 025 206
mzdové náklady	14 302
náklady na sociálne zabezpečenie	5 034
sociálne náklady	136
dane a poplatky	4 664
odpisy DN a DHM	108 376
náklady vynalož.obstar.pred.tovaru	17 846
opravné položky k pohľadávkam	2 259
ostatné náklady na hospod.činnosť	26 934
náklady na finančnú činnosť	3 931
daň z príjmov z bežnej činnosti	56 095
Celkom: eur	4 556 888

Významné riziká a neistoty

sa v spoločnosti UNICO Invest SK s.r.o. nevyskytli.

Vplyv činnosti UNICO Invest SK s.r.o. na životné prostredie sa neprejavuje.

Vplyv činnosti UNICO Invest SK s.r.o. na zamestnanosť je nasledovný: firma zamestnáva 3 zamestnancov .

B. Udalosti osobitého významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

V spoločnosti nenastali žiadne významné udalosti po skončení účtovného obdobia.

C. Predpokladaný budúci vývoj činnosti – výhľad do roka 2018

Spoločnosť sa naďalej vo svojej činnosti bude snažiť o plnenie úloh a cieľov, ktoré si vytýčila, t.j. najmä:

- ďalšie zvýšenie obratu v stavebnej produkcii
- zníženie prevádzkových nákladov
- dokončenie vlastných skladových priestorov v Trnave
- budovanie plnohodnotnej konkurencieschopnej spoločnosti
- zabezpečiť kontrolu funkčnosti a efektívnosti systému man. kvality akreditovanou certifikačnou spoločnosťou. Spoločnosť dňa 30.07.2014 získala Certifikát EN ISO 9001: 2008 a EN ISO 14001: 2004 v činnosti uskutočňovanie stavieb a ich zmien, dokončovacie stavebné práce pri realizácii interiérov a exteriérov, prípravné práce k realizácii stavby. Certifikát bol vydaný certifikačnou spoločnosťou ISO QUALITYCERT, s.r.o. Nitra
- upevnenie pozície na stavebnom trhu v rámci celého Slovenska
- ukončiť výstavbu bytového domu vo Veľkom Grobe
- zahájenie projektových príprav k realizácii výstavby rodinných domov v Dvorníkoch

D. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nevykonáva činnosti, ktoré súvisia s vývojom a výskumom.

E. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií

Spoločnosť v roku 2017 nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie.

F. Návrh na rozdelenie zisku

Za rok 2017 vykázala spoločnosť výsledok hospodárenia stratu výške -30.968eur. Konateľ spoločnosti navrhuje uvedenú stratu zúčtovať s nerozdeleným ziskom minulých rokov.

G. Údaje požadované podľa osobitného predpisu

Na výročnú správu spoločnosti nie sú kladené osobitné požiadavky.

H. Organizačné zložky v zahraničí

Spoločnosť nemá registrované organizačné zložky mimo územia Slovenskej republiky na výkon svojej podnikateľskej činnosti.