

## Či. I Všeobecné informácie

**I.1 Názov PO alebo meno a priezvisko FO:** ERFIN, s.r.o.

**Sídlo účtovnej jednotky:** ZÁHRADNÍČKA 74, BRATISLAVA

**Opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky:**

prenájom hnuteľných vecí v rozsahu voľnej živnosti  
sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti  
poradenská činnosť v oblasti obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti  
prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb  
obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností  
čistiace a upratovacie služby  
prieskum trhu a verejnej mienky  
sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)  
developerská činnosť - kúpa a predaj nehnuteľností

**I.2 Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie** 16.3.2018

**I.3 Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:**

Riadna  Mimoriadna

Dôvod na zostavenie mimoriadnej účtovnej závierky:

**I.4 Informácie o skupine účtovných jednotiek, ak je účtovná jednotka jej súčasťou:**

**I.4 a)** Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka:

ÚJ nemá obsahovú náplň.

**I.4 b)** Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka, a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek uvedených v písmene a):

ÚJ nemá obsahovú náplň.

**I.4 c)** Adresa konsolidujúcej účtovnej jednotky, v ktorej je možné získať kópie konsolidovaných účtovných závierok uvedených v písmenách a) a b):

ÚJ nemá obsahovú náplň.

**I.4 d)** Oslobodenie materskej účtovnej jednotky od povinnosti zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky a konsolidovanej výročnej správy

Pri oslobodení podľa § 22 ods. 8 ZoÚ (oslobodenie od konsolidácie na medzistupni):

Obchodné meno a sídlo materskej účtovnej jednotky zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku podľa IFRS EÚ, do ktorej je zahrňovaná účtovná jednotka a všetky jej dcérske účtovné jednotky:

Pri oslobodení podľa § 22 ods. 10 a 12 ZoÚ (pri nevýznamnosti dcérskych spoločností):

Obchodné meno dcérskej spoločnosti	Sídlo dcérskej spoločnosti

#### I.5 Informácie o počte zamestnancov:

	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	3,0	3,0

## čl. II Informácie o orgánoch spoločnosti

### II. Informácie o orgánoch účtovnej jednotky

a) - d)

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov			Hodnota príjmu, výhody bývalých členov orgánov		
	štatutárneho	dozorného	iného	štatutárneho	dozorného	iného
	Časť 1 - BO			Časť 1 - BO		
	Časť 2 - PO			Časť 2 - PO		
Záruky						
Iné zabezpečenie						
Pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia (poskytnuté)						
Pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia (splatené)						
Odpustené a odpísané pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia						
Použitie finančné prostriedky						
Iné plnenia na súkromné účely, ktoré je potrebné vyúčtovať						

**Ďalšie dôležité informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iného orgánu účtovnej jednotky** (napr. hlavné podmienky, na základe ktorých boli záruky, iné zabezpečenia a pôžičky poskytnuté):

ÚJ nemá obsahovú náplň.

## Či. III Informácie o prijatých postupoch

### III. 1 Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:

áno  nie

Ak účtovná jednotka nebude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, uvádza sa informácia o nesplnení predpokladu nepretržitého pokračovania vo svojej činnosti a k tomu zodpovedajúci spôsob účtovania podľa § 7 ods. 4 ZoÚ:

### III. 2 Zmeny účtovných zásad a metód:

Účtovné metódy a zásady boli aplikované v rámci platného ZoÚ, s osobitosťami:

Druh zmeny zásady alebo metódy	Dôvod zmeny	Hodnota vplyvu na príslušnú zložku majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia účtovnej jednotky
ÚJ nemá obsahovú náplň.		

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

**III. 3 Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**

Opis transakcie	Finančný vplyv transakcie	Riziká transakcie	Prínosy transakcie
ÚJ nemá obsahovú			
náplň.			

**III. 4 a) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:**

Druh majetku / záväzkov	Spôsob ocenenia	Náklady spojené s obstaraním
DNM obstaraný kúpou	X	
DNM obstaraný vlastnou činnosťou	X	
DNM obstaraný iným spôsobom	X	
DHM obstaraný kúpou	obstarávacou cenou	
DHM obstaraný vlastnou činnosťou	X	
DHM obstaraný iným spôsobom	X	
Dlhodobý finančný majetok	X	
Zásoby obstarané kúpou	menovitou hodnotou	
Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou	menovitou hodnotou	
Zásoby obstarané iným spôsobom	menovitou hodnotou	
Zákazková výroba	X	
Zákazková výstav. nehnuteľ. určenej na predaj	X	
Pohľadávky	menovitou hodnotou	
Krátkodobý finančný majetok	menovitou hodnotou	
Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy	menovitou hodnotou	
Záväzky	menovitou hodnotou	
Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy	X	
Deriváty	X	
Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi	X	
Prenajatý majetok	X	
Majetok obstaraný zmluvou o kúpe prenajatej veci	X	
Majetok obstaraný v privatizácii	X	
Splatná a odložená daň z príjmov	menovitou hodnotou	

**III. 4 b) Odhad zníženia hodnoty majetku a tvorba OP k majetku**

Charakteristika majetku	Odhad zníženia hodnoty	Vytvorená OP
ÚJ nemá obsahovú náplň.		

**III. 4 c) Ocenenie záväzkov a stanovenie odhadu ocenenia rezerv**

Určenie ocenenia záväzkov	Odhad ocenenia rezerv
ÚJ nemá obsahovú náplň.	

**III. 4 d) Ocenenie finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní reálnou hodnotou**

Finančný nástroj alebo majetok, ktorý nie je FN pri oceňovaní reálnou hodnotou	Aplikácia RH podľa ZoÚ alebo stanovenie významných predpokladov slúžiacich ako základ modelov a postupov ocenenia pri kvalifikovanom odhade	Reálna hodnota	Vplyv reálnej hodnoty na VH	Vplyv reálnej hodnoty na VI

**Informácie o rozsahu a podstate všetkých druhov derivátových finančných nástrojov vrátane hlavných podmienok a okolností, ktoré môžu ovplyvniť sumu, časový priebeh a mieru istoty budúcich peňažných tokov:**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

### III. 4 e) Ocenenie finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi

Druh FM	Účtovná hodnota	Reálna hodnota	Charakteristika	Dôvod pre nezníženie účtovnej hodnoty
ÚJ nemá obsahovú				
náplň.				

### III. 4 f) Spôsob stanovenia metódy vlastného imania:

ÚJ nemá obsahovú náplň.

### III. 4 g) Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku

Spôsob zostavenia účtovného odpisového plánu pre dlhodobý hmotný majetok a dlhodobý nehmotný majetok, doba odpisovania a použité sadzby a odpisové metódy pri stanovení účtovných odpisov:

Druh majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Odpisová metóda
Stavby-byt RS Škultétyho	40 rokov	1/40	rovnomerne

- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého nehmotného majetku** vychádzal z odpisového plánu zostaveného účtovnou jednotkou, ktorý vychádzal z predpokladanej doby použiteľnosti dlhodobého nehmotného majetku alebo iných objektívnych predpokladov.
- Odpisový plán bol ovplyvnený týmito rozhodnutiami:
- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého hmotného majetku** podnikateľ zostavil interným predpisom, v ktorom vychádzal z predpokladaného opotrebenia zaraďovaného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy podnikateľa **sa nerovnajú**.
- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého hmotného majetku** podnikateľ zostavil interným predpisom tak, že za základ vzal metódy používané pri vyčíslňovaní daňových odpisov. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy podnikateľa **sa rovnajú**. Ročný účtovný odpis sa odlišuje od daňového podľa počtu mesiacov od zaradenia do konca roka.

**III. 4 h) Dotácie poskytnuté na obstaranie majetku:**

Majetok	Ocenenie	Výška dotácie
ÚJ nemá obsahovú náplň.		

**III. 5 Oprava významných a nevýznamných chýb minulých účtovných období vykonaných v bežnom účtovnom období:**

Druh opravy	Suma	Popis chyby a vplyvu opravy
Oprava významných chýb minulých účtovných období		0
Oprava nevýznamných chýb minulých účtovných období		0

**čl. IV Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú položky výkazu ziskov a strát****IV. 1 Charakteristika Goodwillu:**

Charakteristika goodwillu	Dôvod vzniku	Hodnota	Spôsob výpočtu hodnoty

**Ďalšie dôležité informácie o goodwillu (prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu hodnoty):**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

**IV. 2 Informácie o významných položkách derivátov za bežné účtovné obdobie:**

Tabuľka č. 1

Názov položky	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	pohľadávky	záväzku	
a	b	c	d
<b>Deriváty určené na obchodovanie, z toho:</b>			
ÚJ nemá obsahovú náplň.			
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>			
ÚJ nemá obsahovú náplň.			

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia	vlastné imanie	výsledok hospodárenia	vlastné imanie
a	b	c	d	e
<b>Deriváty určené na obchodovanie, z toho:</b>				
ÚJ nemá obsahovú náplň.				
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>				
ÚJ nemá obsahovú náplň.				

**Ďalšie dôležité informácie o významných položkách derivátov za bežné účtovné obdobie** (napr. informácie o rozsahu a povahe týchto derivátov vrátane významných podmienok, ktoré môžu ovplyvniť sumu, načasovanie a mieru istoty budúcich peňažných tokov):

ÚJ nemá obsahovú náplň.

Tabuľka č. 3

Zabezpečená položka	Reálna hodnota	
	BO	PO
a	b	c
Majetok vykázaný v súvahe		
Závazok vykázaný v súvahe		
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch		
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené		
<b>Spolu</b>		

**Ďalšie dôležité informácie o položkách zabezpečených derivátmi (najmä forma zabezpečenia):**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

#### IV. 3 a) Informácie o záväzkoch

	BO	PO
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		

**Ďalšie dôležité informácie o záväzkoch:**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

**IV. 3 b) Hodnota závazkov zabezpečená záložným právom**

Druh formy zabezpečenia záväzku	Hodnota záväzku zabezpečená	
	Záložným právom	Inou formou zabezp.
Úč nemá obsahovú náplň.		

**Ďalšie dôležité informácie o záväzkoch zabezp. záložným právom alebo inou formou zabezpečenia:**

Úč nemá obsahovú náplň.

**IV. 4 Informácie o vlastných akciách**

a) - c)

Dôvod nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia	Stav na začiatku účtovného obdobia	Bežné účtovné obdobie		
		Prírastky	Úbytky	Stav na konci účtovného obdobia
		Počet akcií	Počet akcií	Počet akcií
		Podiel na ZI v %	Podiel na ZI v %	Podiel na ZI v %
		Menovitá hodnota	Menovitá hodnota	Menovitá hodnota
		Hodnota nadobudn.	Hodnota za prevod	Hodnota nadobudn.

**Ďalšie dôležité informácie o vlastných akciách:**

Úč nemá obsahovú náplň.

**IV. 5 Informácie o výnosoch a nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Tabuľka č. 1

<b>Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>	<b>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</b>
ÚJ nemá obsahovú náplň.		

**Ďalšie dôležité informácie o výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

Tabuľka č. 2

<b>Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>	<b>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</b>
ÚJ nemá obsahovú náplň.		

**Ďalšie dôležité informácie o nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

## čl. V Informácie o iných aktívach a iných pasívach

### V. 1 a) Informácie o podmienenom majetku

Druh podmieneného majetku	Hodnota	
	BO	PO
Práva zo servisných zmlúv		
Práva z poisťných zmlúv		
Práva z koncesionárskych zmlúv		
Práva z licenčných zmlúv		
Práva z investovania prostriedkov získaných oslobodením od dane z príjmov		
Práva z privatizácie		
Práva zo súdnych sporov		
Iné práva		

### Ďalšie dôležité informácie o podmienenom majetku:

Úč nemá obsahovú náplň.

### V. 1 b) Informácie o podmienených záväzkoch

Tabuľka č.1

Druh podmieneného záväzku	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Spriaznené osoby
Zo súdnych rozhodnutí		
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		
Zo zmluvy o podriadenom záväzku		
Z ručenia		
Iné podmienené záväzky		

Tabuľka č. 2

Druh podmieneného záväzku	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Spriaznené osoby
Zo súdnych rozhodnutí		
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		
Zo zmluvy o podriadenom záväzku		
Z ručenia		
Iné podmienené záväzky		

**Ďalšie dôležité informácie o podmienených záväzkoch:**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

**V. 2 Informácie o podmienených záväzkoch**

Tabuľka č.1

Druh podmieneného záväzku alebo ostatnej finančnej povinnosti, ktorá sa nevykazuje v účtovných výkazoch	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Spriaznené osoby
Zákonná povinnosť odobrať určité množstvo produktu		
Zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu		
Povinnosť uskutočniť investície		
Povinnosť uskutočniť veľké opravy		

Tabuľka č. 2

Druh podmieneného záväzku alebo ostatnej finančnej povinnosti, ktorá sa nevykazuje v účtovných výkazoch	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Spriaznené osoby
Zákonná povinnosť odobrať určité množstvo produktu		
Zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu		
Povinnosť uskutočniť investície		
Povinnosť uskutočniť veľké opravy		

**Ďalšie dôležité informácie o podmienených záväzkoch:**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

**V. 3 Informácie o údajoch na podsúvahových účtoch**

Názov položky	BO	PO
Prenajatý majetok		
Majetok v nájme (operatívny prenájom)		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z derivátov		
Záväzky z opcí derivátov		
Odpísané pohľadávky		
Pohľadávky z leasingu		
Záväzky z leasingu		
Iné položky		

**Ďalšie dôležité informácie o sumách na podsúvahových účtoch:**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

## čl. VI Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka

### VI. a) – j) Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka

Zoznam udalostí, ktoré nastali alebo sú dôsledkom okolností po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka do dňa zostavenia účtovnej zvierky	Dôvod	Hodnota	
		BO	PO
Pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka do dňa zostavenia účtovnej zvierky, s uvedením dôvodu týchto zmien			
Zmena výšky rezerv a opravných položiek, o ktorých sa účtovná jednotka dozvedela v hore uvedenom období			
Zmena spoločníkov účtovnej jednotky			
Prijatie rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky, alebo jej časti			
Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku			
Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky (napr. prevádzkarne)			
Vydanie dlhopisov a iných cenných papierov			
Zlúčenie, splynutie, rozdelenie a zmena právnej formy			
Mimoriadne udalosti (napr. živelné pohromy)			
Získanie, alebo odobratie licencie alebo iného povolenia významného pre činnosť			

### Ďalšie dôležité informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka do dňa zostavenia účtovnej zvierky:

Po dni zostavenia účtovnej zvierky v účtovnej jednotke nenastali žiadne významné zmeny.

## čl. VII Ostatné informácie

### VII. 1 Informácie o výlučných právach alebo osobitných právach udelených účtovnej jednotke

Ďalšie informácie týkajúce sa údelných výlučných práv alebo osobitných práv, a práv poskytovať služby vo verejnom záujme (formy prijatej náhrady, účtovné zásady použité pri pridelovaní nákladov a výnosov, všetky druhy činností účtovnej jednotky):

ÚJ nemá obsahovú náplň.

VII. 2 a) Informácie týkajúce sa účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 ZoÚ, jej činnosť je zaradená do kategórie priemyselnej výroby a jej čistý obrat za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie bol väčší ako 250 000 000 €

Informácie o	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Vlastníctvo pripadajúce na:		Vlastníctvo pripadajúce na:	
	orgány verejnej moci	iné osoby, v ktorých má orgán verejnej moci väčšinový podiel na hlasovacích právach	orgány verejnej moci	iné osoby, v ktorých má orgán verejnej moci väčšinový podiel na hlasovacích právach
a	b	c	d	e
<b>Výška ZI</b>	0	0	0	0
Druh akcií	0	0	0	0
Opis práv a povinností s nimi spojených	0	0	0	0
Percentuálny podiel na celkovom ZI alebo hodnote	0	0	0	0
Percentuálna výška podielu na ZI	0	0	0	0
Hlasovacie práva spojené s vlastníctvom podielov	0	0	0	0
Druh akcií	0	0	0	0
Opis práv a povinností s nimi spojených	0	0	0	0
Percentuálny podiel na celkovom ZI alebo hodnote	0	0	0	0
Percentuálna výška podielu na ZI	0	0	0	0
Hlasovacie práva spojené s vlastníctvom podielov	0	0	0	0
Druh akcií				
Opis práv a povinností s nimi spojených	0	0	0	0
Percentuálny podiel na celkovom ZI alebo hodnote	0	0	0	0
Percentuálna výška podielu na ZI	0	0	0	0
Hlasovacie práva spojené s vlastníctvom podielov	0	0	0	0

**VII. 2** Informácie týkajúce sa účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 ZoÚ, jej  
**b) - g)** činnosť je zaradená do kategórie priemyselnej výroby a jej čistý obrat za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie bol väčší ako 250 000 000 €

Informácie o	Suma	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Cenné papiere vo vlastníctve orgánov verejnej moci a iných osôb, v ktorých má orgán verejnej moci väčšinový podiel na hlasovacích právach		
Dotácie		
Návratné finančné výpomoci		
Prijaté úvery		
Poskytnutie prečerpania úverov		
Prijaté kapitálové príspevky s uvedením úrokových sadzieb		
Záruky poskytnuté účtovnou jednotkou		
Záruky poskytnuté orgánom verejnej správy		
Záruky poskytnuté inou účtovnou jednotkou, v ktorej má orgán verejnej moci väčšinový podiel na hlasovacích právach		
Vyplatené dividendy		
Výška nerozdeleného zisku		
Iné formy prijatej štátnej pomoci		

**VII. 3** Informácie týkajúce sa účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 ZoÚ, jej činnosť je zaradená do kategórie priemyselnej výroby a jej čistý obrat za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie bol väčší ako 250 000 000 € o finančných vzťahoch medzi orgánom verejnej moci a účtovnou jednotkou:

Informácie o	Suma	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Náhrady strát z hospodárskej činnosti		
Peňažné vklady		
Nepeňažné vklady		
Nenávratné finančné príspevky		
Pôžičky za zvýhodnených podmienok		
Finančné výhody (napr. nevymáhanie pohľadávky voči účtovnej jednotke)		
Vzdanie sa dividend alebo podielov na zisku		
Poskytnuté náhrady za finančné povinnosti uložené orgánom verejnej moci		