

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2018

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

A. Všeobecné údaje**a) Základné údaje:**

Názov spoločnosti: LOGIS Invest, a.s.
Sídlo: Malý trh 2/A, 811 01 Bratislava
IČO: 44 643 004
Dátum založenia: 9.2.2009
Dátum zápisu do OR: 18.2.2009

b) Hlavné činnosti spoločnosti

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- predaj nehnuteľností
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- správa bytového alebo nebytového fondu
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom - obstarávateľská činnosť
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

c) Priemerný počet zamestnancov

Priemerný počet zamestnancov Spoločnosti v roku 2018 bol 1,5.

Ukazovateľ	Zamestnanci spolu		Z toho vedúci zamestnanci	
	BO	PO	BO	PO
Priemerný počet	1	1	1	1
Stav prac. k 31.12.	1	1	1	1

d) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 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 2018 do 31. decembra 2018.

e) Dátum schválenia účtovnej závierky

Účtovná závierka za rok 2017 bola schválená na riadnom valnom zhromaždení dňa 20.11.2018.

f) Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. Decembru 2018 bola uložená do registra účtovných závierok v súlade s platnými predpismi.

B. Informácie o členoch štatutárnych orgánov a dozorných orgánov

Predseda predstavenstva: Mgr. Vladimír Bolek

Člen predstavenstva: Ing. Vladimír Bencz

C. Štruktúra spoločníkov a akcionárov

	Hodnota na ZI		Podiel na ZI	
	BO	PO	BO	PO
Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments,, správ.spol., a.s. IAD Investments, správ.spol., a.s.	1 430 000	1 430 000	100	100

D. Informácie o konsolidovanom celku

Najvyšší podnik v konsolidácii:

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

E. 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.).

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:

Predpokladaná Metóda Ročná odpisová doba používania v rokoch odpisovania sadzba v %

Aktivované náklady na vývoj 5 lineárna 20

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 obstarávací 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 Metóda Ročná odpisová

doba používania v rokoch odpisovania sadzba v %

Stavby 40 lineárna

Stroje, prístroje a zariadenia 8 až 12

Dopravné prostriedky 4 až 6

Drobný dlhodobý hmotný majetok rôzna jednorazový

(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 nevymožiteľné pohľadávky.

(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.

(i) 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.

(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) 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.

(l) 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.

F. Údaje vykázané na strane aktív súvahy**Dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Opravné položky k zásobám

Spoločnosť nevytvárala opravné položky k zásobám a ani neúčtovala o zásobách.

Veková štruktúra pohľadávok

Názov položky a	V lehote splatnosti Do 1 roka	Po lehote splatnosti C	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu			
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	150092	239199	389 291
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	150092	239 199	389 291

Pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť má zriadené záložné právo ku všetkým existujúcim a budúcim pohľadávkam na úhradu nájomného, plynúceho z prenájmu všetkých nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Rača, zapísaných na listoch vlastníctva č. 1381,9261 a 3475 v prospech spoločnosti IAD Investments, správ.spol., a.s..

Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo a o krátkodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Spoločnosť nemá založený takýto majetok.

G. Údaje vykázané na strane pasív súvahy**Rozdelenie účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty**

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	203 324
Vysporiadanie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty	
Prevod na nerozdelený zisk	203 324
Iné	
Spolu	203 324

Závazky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	17268	2316011
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	2446699	186917
Krátkodobé záväzky spolu	2463967	2502928
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	453689	504315
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	1615370	1545370
Dlhodobé záväzky spolu	2069059	2049685

24. Vydané dlhopisy

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
LOGIS INVEST	1000	500	100% menovitej hodnoty	5,25%	2.11.2020

Spoločnosť vydala 500 ks dlhopisov v menovitej HO 1000,- eur, ISIN: SK 4120012154, verejne neobchodovateľný, úročený 5,25 % p.a. splatný 2.11.2020 stav k 31.12. 2018 v účtovníctve je 453 689- eur.

Názov položky a	Mena b	Úrok p. a. v % c	Dátum splatnosti d	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie e	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie f
Dlhodobé pôžičky					
IAD Investments, správ.spol., a.s. pre Prvý realitný fond, o.p.f. IAD Investments, správ.spol.,a.s.	EUR	5	2025	1 400 000	1 400 000
Krátkodobé pôžičky					
IAD Investments, správ.spol., a.s. pre Prvý realitný fond, o.p.f. IAD Investments, správ.spol.,a.s.	EUR	5	neurčito	2 222 650	2 304 065

Spoločnosť eviduje dlhodobú pôžičku od IAD Investments, správ.spol., a.s. pre Prvý realitný fond, o.p.f. IAD Investments, správ.spol.,a.s., istina 2 222 650,- eur, úročí sa 5 %-tami.

Spoločnosť eviduje krátkodobú pôžičku od IAD Investments, správ.spol., a.s. pre Prvý realitný fond, o.p.f. IAD Investments, správ.spol.,a.s., istina 1 400 000,- eur, úročí sa 5 %-tami.

Všetky svoje existujúce a budúce pohľadávky z obchod. styku sú založené v prospech Spoločnosti IAD Investments, správ. spol., a.s. Prvý realitný fond, o.p.f. Záložným právom, ktoré sa zriaďuje na základe tejto Zmluvy, sa zabezpečuje pohľadávka Záložného veriteľa s príslušenstvom, ktorá vznikla alebo vznikne na základe Zmluvy o pôžičke.

H. Výnosy

Tržby

Oblasť odbytu a	Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad A)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad B)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad C)	
	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c	Bežné účtovné obdobie d	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie e	Bežné účtovné obdobie f	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie g
SR	745690	724316				
Spolu	745690	724316				

Výnosy pri aktivácii nákladov a výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:		
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	492768	320000
Tržby z predaja majetku		
Finančné výnosy, z toho:		

Výnosy z precenenia majetku		
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:		

Čistý obrat

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	745690	724316
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
Čistý obrat celkom	745690	724316

I. Náklady**Náklady**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	350890	166423
<i>Náklady voči auditorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	1500	1500
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	1500	1500
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>		
Údržba nehnuteľností		
Strážna služba	48233	34170
Právne, notárske	15378	6251
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:		
odpisy	100654	93744
Zostat.cena majetku		
Daň z nehnuteľnosti	75843	75843
Finančné náklady, z toho:		
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>		
Úroky z úveru, pôžičiek	208055	208886
Mimoriadne náklady, z toho:		

K. Podsúvahové účty**Podsúvahové položky**

Spoločnosť neúčtovala na podsúvahových účtoch.

L. Iné aktíva a iné pasíva**Podmienené záväzky**

Spoločnosť nemá podmienené záväzky.

Podmienený majetok

Spoločnosť nemá žiaden podmienený majetok.

N. Ekonomické vzťahy účtovnej jednotky a spriaznených osôb**O. Skutočnosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky**

Po 31.decembri 2018 nenastali udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.