

POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky

obdobie 01 / 2018 – 12 / 2018

predchádzajúce obdobie 01 / 2017 – 12 / 2017

I. Všeobecné informácie

Názov právnickej osoby a jej sídlo

IMMO PROPERTIES k.s.
Vičkova 11/A
811 06 Bratislava

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Riadna účtovná závierka podľa § 17 ods.6 zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

13.12.2018

Opis vykonávanej činnosti

a) Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

IMMO PROPERTIES k.s.
 Vičkova 11/A
 811 06 Bratislava

Spoločnosť IMMO PROPERTIES k.s. (ďalej len Spoločnosť) bola do obchodného registra zapísaná 19.08.2011 pod názvom IMMO PROPERTIES k.s. , (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sr, vložka č.1059/B).

b) Hlavné činnosti Spoločnosti sú:

- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- reklamné a marketingové služby
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- prenájom hnuteľných vecí
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- administratívne služby

c) Priemerný počet zamestnancov

Spoločnosť mala v roku 2018 2 zamestnancov. V roku 2017 mala 2 zamestnancov.

d) Ručenie účtovnej jednotky v iných spoločnostiach

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

e) 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.

f) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Spoločnosť ešte schválila účtovnú závierku za rok 2017 dňa 13.12.2018.

g) Schválenie audítora

Spoločnosť nemá povinnosť overenia účtovnej závierky audítorom.

	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účt.obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	2	2

Údaje o skupine účtovných jednotiek

Spoločnosť nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

II. Informácie o orgánoch spoločnosti

	Štatutárny orgán		Dozorný orgán		Iný orgán	
	suma	úroková sadzba	suma	úroková sadzba	suma	úroková sadzba
Celková suma poskytnutých pôžičiek						
Celková suma splatených pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia		X		X		X
Celková suma odpustených pôžičiek a odpísaných pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia		X		X		X
Poskytnuté preddavky na budúce mzdy a platy, odmeny, prémie						
Celková suma záruk podľa jednotlivých druhov záruk (záruky, garancie, ručenie na zmenke, ručenie za pôžičku, hypotéku)		X		X		X
Iné plnenia na súkromné účely, ktoré je potrebné vyúčtovať		X		X		X

III. Informácie o prijatých postupoch

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky
Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý hmotný majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.).

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené podľa predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci zaradenia dlhodobého hmotného majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok, sa účtuje na účet 501 – spotreba materiálu. Pozemky, umelecké diela a zbierky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	6 až 12	lineárna	8,3 až 16,7
Dopravné prostriedky	4	lineárna	25
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

c) 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. Zníženie ocenenia pohľadávok prostredníctvom tvorby opravných položiek sa tvorí k pochybným a nevyžiteľným pohľadávkam.

Pohľadávky s dobou splatnosti od dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka viac ako 12 mesiacov sú dlhodobé a pohľadávky s dobou splatnosti odo dňa ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka menej ako 12 mesiacov sa vykazujú ako krátkodobé.

Opravná položka na pohľadávky z obchodného styku sa vytvára vtedy, ak existuje objektívny dôkaz, že Spoločnosť nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky podľa pôvodných podmienok pohľadávok.

d) Peňažné prostriedky a ceniny

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

e) 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.

f) Rezervy

Rezervy sa vytvárajú, ak má Spoločnosť súčasný zákonný, zmluvný alebo mimozmluvný záväzok, ktorý je dôsledkom minulých udalostí a na základe ktorého pravdepodobne dôjde k úbytku ekonomických úžitkov, a zároveň je možné vykonať spoľahlivý odhad výšky týchto záväzkov.

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.

Rezervy sa oceňujú odhadom v sume dostatočnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka pri zohľadnení rizík a neistôt.

g) 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) Prenájom (lízing)

Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu sa uvádza len v poznámkach účtovnej závierky. Majetok obstaraný na základe zmluvy o finančnom prenájme sa účtuje na vecne príslušných účtoch majetku.

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. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa na menu euro už neprepočítavajú.

(u) 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.

IV. Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Dlhodobý nehmotný majetok a	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj b	Softvér c	Oceniteľné práva d	Goodwill e	Ostatný DNM f	Obsta- rávaný DNM g	Poskytnuté preddavky na DNM h	Spolu i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia								
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia								
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Stav na konci účtovného obdobia								

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obsta- rávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia								
Oprávkový								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia								
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Stav na konci účtovného obdobia								

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtov. obdobia	325613,05	1142692,92	54024,12						1522330,09
Prírastky									
Úbytky	325613,05	1142692,92	4940,79						1473246,76
Presuny									
Stav na konci účtov. obdobia			49083,33						49083,33
Oprávky									
Stav na začiatku účtov. obdobia		115608,30	5853,92						121462,22
Prírastky		1027084,62	13402,85						1040487,47
Úbytky		1142692,92	4940,79						1147633,71
Presuny									
Stav na konci účtov. obdobia			14315,98						14315,98
Opravné položky									
Stav na začiatku účtov. obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtov. obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtov. obdobia	325613,05	1027084,62	48170,20						1400867,87
Stav na konci účtov. obdobia			34767,35						34767,35

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtov. obdobia	325613,05	1142692,92	45610,39						1513916,36
Prírastky			49083,33				49083,33		98166,66
Úbytky			40669,60				49083,33		89752,93
Presuny									
Stav na konci účtov. obdobia	325613,05	1142692,92	54024,12						1522330,09
Oprávk									
Stav na začiatku účtov. obdobia		87040,86	43860,74						130901,60
Prírastky		28567,44	2662,78						31230,22
Úbytky			40669,60						40669,60
Presuny									
Stav na konci účtov. obdobia		115608,30	5853,92						121462,22
Opravné položky									
Stav na začiatku účtov. obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtov. obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtov. obdobia	325613,05	1055652,06	1749,65						1383014,76
Stav na konci účtov. obdobia	325613,05	1027084,62	48170,20						1400867,87

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtov. obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtov. obdobia									
Opravné položky									
Stav na začiatku účtov. obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtov. obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtov. obdobia									
Stav na konci účtov. obdobia									

--

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtov. obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtov. obdobia									
Opravné položky									
Stav na začiatku účtov. obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtov. obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtov. obdobia									
Stav na konci účtov. obdobia									

--

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0,00	0,00	0,00

Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku		13220,43	13220,43
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	1181,32		1181,32
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	24501,02		24501,02
Iné pohľadávky	888,15		888,15
Krátkodobé pohľadávky spolu	26570,49	13220,43	39790,92

--	--	--	--

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1,30	33,69
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	59063,34	25976,40
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	59064,64	26010,09

--	--	--

Informácie o vlastných akciách

Počet a menovitá hodnota nadobudnutých vlastných akcií	Počet a hodnota nadobudnutia vlastných akcií	Podiel na upísanom základnom imaní v %	Menovitá hodnota prevedených vlastných akcií	Počet a hodnota prevedenia vlastných akcií	Podiel na základnom imaní v %
Počet a menovitá hodnota vlastných akcií držaných k poslednému dňu účtovného obdobia		Počet a hodnota nadobudnutia vlastných akcií držaných k poslednému dňu účtovného obdobia		Podiel na upísanom základnom imaní v %	

--

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	231,14	189,62
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	231,14	189,62
Krátkodobé záväzky spolu	96071,18	1693270,45
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	92510,50	1689228,57
Záväzky po lehote splatnosti	3560,68	4041,88

Úver bol v Hypo-Bank Burgenland AT v celkovej sume 630.000 eur splatený k 19.06.2018.

Dlhodobé záväzky v sume 231,14 eur tvoria záväzky zo sociálneho fondu.

Krátkodobé záväzky splatné do jedného roka tvoria zmenka na úhradu, dlhodobý záväzok Autokredit a iné.

Informácie o výnosoch

Spoločnosť v bežnom roku vykázala tieto významné výnosy:

- tržby z predaja konzultačných služieb, prenájmu, energií a domicilu 104.985,17 eur,
- tržby z predaja budovy, kuchynskej linky a pozemku 1.350.000 eur,
- kurzové zisky 969,17 eur,
- ostatné výnosy 1.185,66 eur.

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výroby		
Tržby z predaja služieb	104985,17	280162,89
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	1351181,88	11677,47
Čistý obrat celkom	1456167,05	291840,36

Informácie o nákladoch

Medzi významné náklady spoločnosti za bežné účtovné obdobie patria :

- spotrebný materiál - 1.182,26 EUR
- pohonné látky - 3.068,26 EUR
- energie - 2.443,08 EUR
- služby spojené s nehnuteľnosťou - 2.053,14 EUR
- cestovné a reprezentačné - 5.628,84 EUR
- účtovné a daňové poradenstvo - 5.797,45 EUR
- právne a IT služby - 3.124,12 EUR
- mobil a internet - 2.384,28 EUR
- nájomné 57.073,29 EUR
- ostatné služby - 434 EUR
- mzdové náklady a ost. soc. zabezpečenie - 10.528,66 EUR
- dane a správne poplatky - 2.525,13 EUR
- ostatné náklady na hosp.činnosť - 3.866,81 EUR
- zostatková hodnota predaného dlhodobého majetku - 1.339.237,14 EUR
- odpisy - 26.863,38 EUR
- finčné úroky - 59.053,12 EUR
- kurzové straty - 6.182,46 EUR
- bankové poplatky - 1.892,31 EUR

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-76197,73	x	x	106555,97	x	x
teoretická daň	x	-16001,52	21	x	22376,75	21
Daňovo neuznané náklady	36802,04	7728,43	21	6032,40		
Výnosy nepodliehajúce dani	-31044,55	-6519,36	21	-3581,10		
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky						
Umorenie daňovej straty				-2832,23		
Zmena sadzby dane						
Iné						
Spolu	-70440,24	-14792,45	21	106175,04	22296,75	21
Splatná daň z príjmov	x	0,00		x		
Odložená daň z príjmov	x			x		
Celková daň z príjmov	x	0,00		x	22296,75	21

V. Informácie o iných aktívach a iných pasívach

--

Informácie o údajoch na podsúvahových účtoch

--

