

**A. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****1. Názov právnickej osoby a jej sídlo**

Spoločnosť UNIVERSAL OFFICES SLOVAKIA s.r.o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 17. marca 2010 a do obchodného registra bola zapísaná 25. marca 2010 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel s.r.o., vložka 64115/B). Aktuálne sídlo spoločnosti: Pri Habánskom mlyne 38, 81104 Bratislava

**a) Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než zákl. služieb spojených s prenájomom
- prenájom hnuiteľných vecí
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby,
- kúpa tovaru za účelom predaja (veľkoobchod a maloobchod).
- prípravné práce k realizácii stavby
- Vydavateľská činnosť
- Služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- uskutočnenie stavieb a ich zmien
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- čistiace a upratovacie služby
- skladovanie
- ubytovacie služby bez poskytovania pohostinských činností
- počítačové služby
- správa bytového/nebytového fondu
- administratívne služby
- činnosti podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- reklamné a marketingové služby
- fotografické služby
- prieskum trhu a verejnej mienky

**2. Údaje o konsolidovanom celku**

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku inej obchodnej spoločnosti.

**3. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov**

Priemerný počet zamestnancov Spoločnosti v roku 2019 bol 1, v roku 2018 bol 1.

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2019	2018
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	1	1
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	1	1
počet vedúcich zamestnancov	1	1

**4. Údaje o neobmedzenom ručení**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

**5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 01. januára 2019 do 31. decembra 2019.

**B. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH - ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH****1. 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.

**2. Spôsob oceňovania jednotlivých položiek majetku a záväzkov****(a) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok**

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

Súčasťou obstarávacej ceny nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý 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.

Náklady na výskum sa neaktivujú, účtujú sa do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie náklady na vývoj, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých je možné preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas maximálne 5 rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Odpisy ostatného dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania (podľa zákona o účtovníctve však musí byť odpísaný najneskôr do 5 rokov od jeho obstarania) a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol uvedený dlhodobý majetok do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR, a nižšia, sa účtuje ako služby.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Spoločnosť neviduje k 31.12.2019 dlhodobý nehmotný majetok.

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Aktivované náklady na vývoj	0	lineárna	0
Softvér	0	lineárna	0
Oceniteľné práva (licencia)	0	lineárna	0
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebovania. Odpisovať sa začína prvým dňom uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR, a nižšia, sa účtujú ako zásoby. Pozemky 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	8 až 12	lineárna	8,3 až 12,5
Dopravné prostriedky	4 až 6	lineárna	16 až 30
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

**(b) 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.

Cenné papiere a podiely spoločnosť neviduje.

**(c) Zásoby**

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrnuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

Nakupované zásoby sú oceňované váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

Nakupované zásoby sú oceňované metódou FIFO. Účtujú sa B spôsobom. Ak sa pri inventarizácii zistí, že predajná cena zásob znížená o náklady spojené s predajom je nižšia (prípadne sa predpokladá pre nepredajných zásobách, že bude nižšia) ako je ocenenie v účtovníctve, zásoby sa ocenia v účtovníctve a v účtovnej závierke touto cenou.

- (d) **Zákazková výroba**  
Spoločnosť neúčtuje o zákazkovej výrobe.
- (e) **Zákazková výstavba nehnuteľnosti**  
Spoločnosť neúčtuje o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti.
- (f) **Pohľadávky**  
Pohľadávky sa pri ich vzniku 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.
- (g) **Peňažné prostriedky a ceniny**  
Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.
- (h) **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.
- (i) **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.
- (j) **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.
- (k) **Odložené dane**  
O odložených daniach (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) spoločnosť neúčtuje.
- (l) **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.
- (m) **Emisné kvóty**  
Spoločnosť neúčtuje o emisných kvótach.
- (n) **Leasing - prenájom**  
Majetok prenajatý na základe finančného leasingu spoločnosť k 31.12.2019 neviduje.  
Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.
- (o) **Deriváty**  
Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania. Spoločnosť nemá majetok zabezpečený derivátmi.
- (p) **Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi**  
Spoločnosť nemá majetok a záväzky zabezpečené derivátmi.
- (q) **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.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený 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 už neprepočítavajú.

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.

**(r) 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.

**3. Spôsob zostavenie odpisového plánu pre jednotlivé druhy dlhodobého majetku**

**Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 je uvedený v tabuľke v prílohe.

V zmysle postupov účtovania spoločnosť vedie analytické účty a analytickú evidenciu dlhodobého majetku. Analytická evidencia je súčasťou hlavnej knihy obsahuje údaje o finančnom vyjadrení, ďalej údaje o ocenení majetku. Analytická evidencia dlhodobého majetku sa vedie podľa jednotlivých zložiek majetku na inventárnych kartách a zároveň v dátových súboroch počítača. Slúži na identifikáciu jednotlivých zložiek majetku a obsahuje základné údaje o majetku:

- názov a opis majetku,
- ocenenie majetku,
- DPH zahrňovaná do ocenenia majetku,
- spôsob a dátum obstarania,
- dátum zaradenia do užívania,
- inventárne číslo,
- kód klasifikácie produkcie,
- spôsob účtovania odpisov,
- sadzby daňových a účtovných odpisov,
- údaje o prerušení daňového odpisovania,
- celková suma účtovných odpisov a daňových odpisov,
- účtovná a daňová zostatková cena,
- vykonané technické zhodnotenie (rok a suma),
- spôsob a dátum vyradenia majetku.

Spoločnosť nemá majetok krytý záložným právom. Spoločnosť nevykazuje nepotrebný majetok. Spoločnosť nevyvalovala náklady na vývoj a výskum.

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou až do výšky spôsobenej škody po odpočítaní spoluúčasti.

Predmet poistenia	Druh poistenia	Názov poisťovne
Osobné motorové vozidlo	Zákonné poistenie, havarijné poistenie	Allianz, Uniqa, Generali

**4. Zmeny účtovných zásad a zmeny účtovných metód**

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

**5. Dotácie zo štátneho rozpočtu**

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že na základe splnených podmienok na poskytnutie dotácie sa Spoločnosti daná dotácia poskytne.

Dotácie na hospodársku činnosť Spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel.

Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku.

Spoločnosť neúčtuje o Dotáciách zo štátneho rozpočtu.

**6. Opravy chýb minulých účtovných období**

Spoločnosť v bežnom účtovnom období nevykonala významné opravy chýb minulých účtovných období.

**C. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE K SÚVAHE A VÝKAZE ZISKOV A STRÁT**

**1. Informácie o položkách nákladov a výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah.

**2. Závazky**

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti	31. 12. 2019	31. 12. 2018
a	b	c
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	3 467	7 815
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>3 467</b>	<b>7 815</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	400	321
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>400</b>	<b>321</b>

Závazky nie sú kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Spoločnosť nemá záväzky z finančného prenájmu.

**3. Informácie o vlastných akciách**

Spoločnosť neeviduje vlastné akcie.

**4. Informácie o orgánoch účtovnej jednotky**

Spoločnosť neposkytla členom orgánov účtovnej jednotky záruky, zabezpečenia, pôžičky, plnenia na súkromné účely.

**5. Informácie o povinnostiach účtovnej jednotky**

- Celková suma finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v súvahe  
Spoločnosť neeviduje finančné povinnosti, ktoré sa nevykazujú v súvahe.
- Celková suma významných podmienených záväzkov  
Spoločnosť neeviduje podmienené záväzky.
- Opis významných finančných povinností a významných podmienených záväzkov
- Celková suma finančných povinností a významných podmienených záväzkov voči dcérskej účtovnej jednotke a účtovnej jednotke s podstatným vplyvom.  
Spoločnosť nemá podiely v žiadnej obchodnej spoločnosti a ani žiadna obchodná spoločnosť sa nepodiela na základnom imaní v účtovnej jednotke.
- Opis významných povinností vyplývajúcich z dôchodkových programov pre zamestnancov  
Spoločnosť neposkytla účasť na dôchodkových programoch pre zamestnancov.