

Správa nezávislého audítora

Spoločníkom a konateľom spoločnosti IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.:

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) k 31. decembru 2018 a výsledok jej hospodárenia za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“).

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti obsahuje tieto súčasti:

- súvahu k 31. decembru 2018,
- výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a
- poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Východisko pre náš názor

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto štandardov je ďalej opísaná v časti *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky* našej správy.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Iná skutočnosť

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie končiacie 31. decembra 2017 nebola auditovaná.

Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Etického kódexu pre účtovných odborníkov, ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov pri Medzinárodnej federácii účtovníkov (ďalej len „Etický kódex“), ako aj v zmysle iných požiadaviek slovenskej legislatívy, ktorá sa vzťahuje na náš audit účtovnej závierky. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky, ktoré na nás kladú tieto legislatívne požiadavky a Etický kódex.

EP Consulting & Partner s. r. o., Riečna 614, 900 41 Rovinka, Slovenská republika
T: +421 (0) 903 447 751, www.epconsulting.sk

IČO spoločnosti: 48142816.
DIČ spoločnosti: 2120062736
IČ DPH spoločnosti: SK2120062736

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, pod vložkou č. 103819/B, oddiel: Sro.

Správa k ostatným informáciám uvedeným vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za výročnú správu vypracovanú v súlade so Zákonom o účtovníctve. Výročná správa pozostáva z (a) účtovnej závierky a (b) ostatných informácií.

Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a na základe toho posúdiť, či sú vo významnom nesúlade s účtovnou závierkou alebo poznatkami, ktoré sme počas auditu získali, alebo či existuje iná indikácia, že sú významne nesprávne.

Pokiaľ ide o výročnú správu, posúdili sme, či obsahuje zverejnenia, ktoré vyžaduje Zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu sme dospeli k názoru, že:

- informácie uvedené vo výročnej správe za rok ukončený 31. decembra 2018 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok, a že
- výročná správa bola vypracovaná v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Navyše na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme počas auditu získali, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so Zákonom o účtovníctve, a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za posúdenie toho, či je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Spoločnosti v činnosti, ako aj za zostavenie účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, okrem situácie, keď štatutárny orgán má v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, aj keď existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticismus ako súčasť nášho auditu podľa Medzinárodných audítorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.
- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov aj to, 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 takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania 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.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iného i plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu, ako aj významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré počas auditu identifikujeme.

EP Consulting & Partner s. r. o.
Licencia UDVA 402




Ing. Eva Petrydesová
Licencia SKAU č. 934

V Bratislave, 19. decembra 2019

Výročná správa

IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.

k 31. decembru 2018

IMMOFINANZ



IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.
Vajnorská 100/B
831 04 Bratislava
Slovenská republika

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Adrian Bódis".

Adrian Bódis
konateľ

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Tomáš Kročka".

Tomáš Kročka
konateľ

Obsah:

1. Predstavenie a profil spoločnosti

2. Príloha

Správa nezávislého audítora a účtovná závierka za rok 2018

1. Predstavenie a profil spoločnosti

Spoločníci a predmet činnosti

IMMOFINANZ je realitný investor kótovaný na viedenskej burze a patrí k popredným kótovaným realitným spoločnostiam v Európe. Predmetom činnosti spoločnosti je vlastníctvo a prenájom komerčných nehnuteľností – kancelárskych a obchodných priestorov, pričom v odvetví nehnuteľností pôsobí už viac ako 25 rokov. Vďaka svojim skúsenostiam dokáže zvládnuť náročné úlohy efektívne, profesionálne a v prospech našich akcionárov a zákazníkov.

Skupina IMMOFINANZ je neoddeliteľnou súčasťou realitného trhu aj na Slovensku - prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o. („IFSK“) vlastní komerčné nehnuteľnosti a riadi aktivity zamerané na zvyšovanie ich hodnoty.

Predmetom činnosti IFSK je:

- Vlastníctvo podielov v spoločnostiach skupiny IMMOFINANZ na Slovensku
- Správa nehnuteľností a poskytovanie súvisiacich služieb

Spoločníkmi spoločnosti IFSK sú:

- IMMOFINANZ AG (85%) so sídlom Wienerbergstraße 11, Viedeň 1100, Rakúska republika
- IMMOEAST Acquisition & Management GmbH (15%) so sídlom Wienerbergstraße 11, Viedeň 1100, Rakúska republika

Spoločnosť IFSK je jediným spoločníkom a akcionárom v nasledovných spoločnostiach:

- SCT s.r.o.
- IMMOFINANZ Residential Slovakia s.r.o.
- POLUS a.s.
- STOP.SHOP. Slovakia s.r.o.

Základné finančné údaje a informácie o hospodárení

Hodnota neobežného majetku v zostatkovej cene 65.601.605,- EUR (2017:49.377.281,- EUR) k 31. decembru 2018 predstavuje najmä hodnotu podielov vo vlastnených účtovných jednotkách.

Obežný majetok spoločnosti k 31. decembru 2018 v hodnote 703.851,- EUR (2017: 1.935.044,- EUR), pozostáva najmä z účtov v bankách v hodnote 160.837,- EUR (2017: 384.318,- EUR), z pohľadávok z obchodného styku v hodnote 439.261,- EUR (2017: 319.523,- EUR) a odloženej daňovej pohľadávky v hodnote 100.730,- EUR (2017:121.042,-EUR)

Dlhodobé záväzky spoločnosti k 31. decembru 2018 predstavujú ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám k 31. decembru 2018 vo výške 782.778,- EUR (2017: 561.765 , - EUR). Krátkodobé záväzky k 31. decembru 2018 predstavovali zväčša záväzky z obchodného styku v hodnote 362.243,- EUR (2017: 173.132,- EUR).

Spoločnosť evidovala v roku 2018 priemerný počet 30 zamestnancov (2017: 28 zamestnancov).

Spoločnosť v súčasnosti nie je vystavená žiadnym významným rizikám a neistotám, okrem tých, ktoré sú spomenuté vyššie, prípadne v poznámkach k účtovnej závierke.

Činnosť spoločnosti nevlýva negatívne na životné prostredie a spĺňa všetky platné zákony, ktoré sa týkajú životného prostredia.

V období od zostavenia účtovnej závierky do dátumu prípravy výročnej správy nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by mali vplyv na činnosť spoločnosti.

Budúci vývoj spoločnosti sa bude vyvíjať v intenciách finančných a nefinančných ukazovateľov v účtovnej závierke a v poznámkach k účtovnej závierke a závisí aj od stavu konkurenčného prostredia v nasledujúcich rokoch.

Spoločnosť navrhuje stratu vo výške 507.033,42 EUR previesť na nerozdelené straty z minulých rokov.

2. Príloha

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

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

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

I M M O F I N A N Z S e r v i c e s S l o v a k R e p u b l i c ,
s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

V A J N O R S K Á

Číslo

1 0 0 / B

PSČ

Obec

8 3 1 0 4 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I , o d d i e l S r o ,
v l o ž k a č í s l o 5 6 7 2 7 / B

Telefónne číslo

0 2 / 4 9 2 0 3 9 1 6

Faxové číslo

0 2 / 4 9 2 0 3 9 9 9

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 7 . 1 2 . 2 0 1 9

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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	6 6 4 9 8 7 6 2	6 6 3 4 1 8 0 0			
			1 5 6 9 6 2		5 1 3 9 9 8 4 7		
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	6 5 7 5 8 5 6 7	6 5 6 0 1 6 0 5			
			1 5 6 9 6 2		4 9 3 7 7 2 8 1		
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	6 5 1 0 7				
			6 5 1 0 7				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04					
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	6 5 1 0 7				
			6 5 1 0 7				
3.	Ocenené 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 2 1 7 9 2	2 9 9 3 7			
			9 1 8 5 5		2 3 1 9 9		
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12					
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13					
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 2 1 7 9 2	2 9 9 3 7			
			9 1 8 5 5		2 3 1 9 9		



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15					
5.	Základné stádo a t'ažné 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					
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19					
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20					
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	6 5 5 7 1 6 6 8	6 5 5 7 1 6 6 8	4 9 3 5 4 0 8 2		
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	6 5 5 7 1 6 6 8	6 5 5 7 1 6 6 8	4 9 3 5 4 0 8 2		
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					



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
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	7 0 3 8 5 1	7 0 3 8 5 1	1 9 3 5 0 4 4		
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34					
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35					
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36					
3.	Výrobky (123) - /194/	37					
4.	Zvieratá (124) - /195/	38					
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39					
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40					
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	1 0 0 7 3 0	1 0 0 7 3 0	1 2 1 0 4 2		
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42					



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		Netto
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným 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.	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			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	1 0 0 7 3 0	1 0 0 7 3 0	
					1 2 1 0 4 2
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	4 3 9 5 6 1	4 3 9 5 6 1	
					1 4 2 8 5 4 4
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	4 3 9 2 6 1	4 3 9 2 6 1	
					3 1 9 5 2 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	4 3 8 0 1 5	4 3 8 0 1 5	
					3 1 8 8 6 5
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	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 2 4 6	1 2 4 6	6 5 8
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60		0	1 1 0 8 7 2 1
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			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	3 0 0	3 0 0	3 0 0
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (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	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 6 3 5 6 0	1 6 3 5 6 0	3 8 5 4 5 8
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	2 7 2 3	2 7 2 3	1 1 4 0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 6 0 8 3 7	1 6 0 8 3 7	3 8 4 3 1 8
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	3 6 3 4 4	3 6 3 4 4	8 7 5 2 2
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	0	0	1 8 3 2
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 1 5 6 9	1 1 5 6 9	1 4 2 9 9
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	2 4 7 7 5	2 4 7 7 5	7 1 3 9 1
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	6 6 3 4 1 8 0 0		5 1 3 9 9 8 4 7
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	6 4 9 7 3 5 8 9		4 9 2 6 3 0 3 6
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 1 7 1 9 3 5 2		4 9 7 8 4 0 8 2
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 podieľy (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	- 2 5 7 1 7 6 8 4	
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 2 5 7 1 7 6 8 4	
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 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	- 5 2 6 5 4 6	- 1 5 5 2 7 1
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 5 5 6 8 5	1 5 5 6 8 5
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 6 8 2 2 3 1	- 3 1 0 9 5 6
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 5 0 7 0 3 3	- 3 7 1 2 7 5
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 3 6 8 2 1 1	2 1 3 6 8 1 1
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	7 8 6 8 1 0	5 6 4 6 7 8
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 podielovej 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	7 8 2 7 7 8	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		5 6 1 7 6 5
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
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	4 0 3 2	2 9 1 3
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	4 4 8 3 1 9	1 3 8 3 1 9 3
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	3 6 2 2 4 3	1 7 3 1 3 2
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	2 4 1 8 2 9	8 8 0 7 6
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 2 0 4 1 4	8 5 0 5 6
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		1 1 0 8 7 2 1
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	4 1 6 4 3	3 7 4 2 3
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 8 9 9 3	2 5 4 2 0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 5 4 4 0	3 8 4 9 7
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 3 3 0 8 2	1 8 8 9 4 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	1 6 8 8 0	2 3 9 4 8
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 1 6 2 0 2	1 6 4 9 9 2
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	2 7 6 5 2 6 8	2 3 1 9 7 3 9
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 7 6 5 9 6 5	2 3 1 9 7 3 9
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	1 0 0	8 3
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	2 7 6 5 1 6 8	2 3 1 9 6 5 5
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	6 9 7	1
**	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	3 2 3 0 7 9 2	2 7 4 3 4 5 2
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	9 3 5 4 4 1	8 7 3 5 8 1
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 2 5 3 4 4 1	8 6 3 2 5 5
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 0 1 8 8 8 9	9 8 5 7 2 7
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	7 1 4 0 6 7	6 9 5 3 1 9
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	2 4 4 1 3 9	2 4 6 2 3 9
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	6 0 6 8 3	4 4 1 6 9
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	4 1 1	4 6 4
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 0 1 1 0	1 8 2 1 8
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 0 1 1 0	1 8 2 1 8
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		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 5 0 0	2 2 0 7
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 4 6 4 8 2 7	- 4 2 3 7 1 3



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)	28	5 7 6 3 8 6	5 8 2 9 0 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
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		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
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		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 1 8 9 5	1 7 6 1 9
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	2 1 0 1 4	1 6 6 6 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	2 1 0 1 4	1 6 6 6 1
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52	4	3 6
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	8 7 7	9 2 2



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)
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 4 8 6 7 2 2	- 4 4 1 3 3 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 0 3 1 1	- 7 0 0 5 7
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		2 8 8 0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	2 0 3 1 1	- 7 2 9 3 7
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 5 0 7 0 3 3	- 3 7 1 2 7 5

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2018**Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o. Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava
Hospodárska činnosť	<ul style="list-style-type: none">- administratívne služby,- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,- vedenie účtovníctva,- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu a služieb,- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností

2. Zamestnanci

Názov položky	31.12.2018	31.12.2017
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	30	28

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

4. Schválenie účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovnú závierku spoločnosti IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie k 31.12.2017 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 20. 11. 2018.

5. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie spoločnosti schválilo dňa 26. novembra 2019 spoločnosť EP Consulting & Partner, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za rok končiaci 31. decembra 2018.

6. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o. sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti IMMOFINANZ AG. Konsolidovanú účtovnú závierku koncernu zostavuje spoločnosť IMMOFINANZ AG, Wienerbergstraße 11, 1100 Viedeň, Rakúsko.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti IMMOFINANZ AG je sprístupnená priamo v jej sídle.

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky záruky a iné zabezpečenia, pôžičky, ani neodpustila a neodpísala takéto pôžičky.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2018****III. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

1. 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.
2. Účtovná závierka k 31. decembru 2018 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. 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.
4. 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 ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosy spoločnosti tvoria najmä služby súvisiace so správou nehnuteľností a s tým súvisiace služby poskytované spriazneným spoločnostiam, ktorých podiely a akcie spoločnosť vlastní.
6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
8. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
9. Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím s výnimkou opravy chýb za rok 2017 (viď bod III. 10 nižšie).
10. Oprava chýb minulých účtovných období - ak spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

Pri zostavení účtovnej závierky za rok 2018 spoločnosť identifikovala významnú chybu týkajúcu sa nesprávneho následného ocenenia podielov v dcérskych spoločnostiach k 31. decembru 2017, ktoré sa oceňujú metódou vlastného imania. Nakoľko valné zhromaždenie spoločnosti už účtovnú závierku za rok 2017 schválilo, spoločnosť nemôže túto chybu v účtovnej závierke za rok 2017 opraviť. Oprava tejto chyby nemá žiadny dopad na výšku aktív, pasív ani vlastného imania k 31. decembru 2018:

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2018**

Ak by spoločnosť túto chybu za rok 2017 opravila, údaje v súvahe spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie (k 31. decembru 2017) by boli nasledovné:

	Účtovná závierka k 31. decembru 2017 (pred opravou)	Oprava významnej chyby	Účtovná závierka k 31. decembru 2018 – údaj za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie po oprave
r. 01 Spolu majetok	51 399 847	-21 020 121	30 379 726
r. 02 Neobežný majetok	49 377 281	-21 020 121	28 357 160
r. 21 Dlhodobý finančný majetok	49 354 082	-21 020 121	28 333 961
r. 22 Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	49 354 082	-21 020 121	28 333 961
r. 79 Spolu vlastné imanie a záväzky	51 399 847	-21 020 121	30 379 726
r. 80 Vlastné imanie	49 263 036	-21 020 121	28 242 915
r. 93 Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	-21 020 121	-21 020 121
r. 94 Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-21 020 121	-21 020 121

11. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) – obstarávacou cenou.
- c) Krátkodobý finančný majetok – peňažné prostriedky a ceniny – menovitou hodnotou.
- d) Dlhodobý finančný majetok – cenné papiere a podiely sa pri obstaraní oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa aj náklady súvisiace s obstaraním. Spoločnosť k 31. decembru 2018 vlastní podiely v štyroch dcérskych spoločnostiach, ktoré obstarala postupne v priebehu rokov 2017 a 2018. V súvislosti s týmito podielmi v dcérskych spoločnostiach nemá spoločnosť obmedzené právo nakladania.
Celková suma dlhodobého finančného majetku k 31. decembru 2018, na ktoré je zriadené záložné právo je 55 247 517 Eur (2017: 32 936 672 Eur), z toho 19 342 028 Eur (2017: 32 936 672 Eur) je zabezpečených záložným právom v prospech spoločnosti UniCredit Bank Austria AG a 35 905 489 Eur je zabezpečených záložným právom v prospech spoločnosti Raiffeisen Bank International AG.
- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- f) Záväzky: pri ich vzniku – menovitou hodnotou. Ak sa pri inventarizácii záväzkov zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve aj v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
- h) Pôžičky, úvery: pri ich vzniku – menovitou hodnotou.
Úroky z pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- i) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2018**

j) Majetok prenajatý formou operatívneho lízingu sa v súvahe nevykazuje, je vedený v podsúvahovej evidencii. Spoločnosť účtuje pri prenajatom majetku nájomné súvisiace s bežným obdobím priamo do nákladov v zmysle časovej a vecnej súvislosti.

k) Daň z príjmov splatná – vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť voči budúcemu základu dane. K 31. decembru 2018 sa spoločnosť rozhodla neúčtovať o odloženej daňovej pohľadávke z precenenia podielov v dcérskych spoločnostiach vo výške 5 400 714 EUR z dôvodu neistoty jej vyrovnania voči budúcemu základu dane. Ak by spoločnosť o tejto odloženej daňovej pohľadávke účtovala, boli by oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov na riadku 94 účtované vo výške 20 316 970 EUR, teda o 5 400 714 EUR nižšie.

l) Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

12. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervy na predpokladané riziká straty a zníženia hodnoty súvisiace so záväzkami s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

<i>Druh majetku</i>	<i>Životnosť</i>	<i>Ročná sadzba odpisov</i>
Stroje, prístroje a zariadenia – hardware	4	1/4
Stroje, prístroje a zariadenia – nábytok	6	1/6
Stroje, prístroje a zariadenia – protipožiarne dvere	12	1/12

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2018**

- b) Podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach sa oceňujú metódou vlastného imania. Zmena hodnoty podielov, ktoré tvoria podiely na základom imaní účtovnej jednotky, pre ktorú je spoločnosť materskou účtovnou jednotkou, sa účtuje pri oceňovaní k súvahovému dňu metódou vlastného imania takto:
- zmena hodnoty podielov sa zaznamená na ťarchu alebo v prospech samostatného analytického účtu príslušného finančného majetku súvzťažne s účtom 414 – oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov,
 - pri predaji sa zaúčtovaná zmena hodnoty zruší zápisom na ťarchu alebo v prospech samostatného analytického účtu príslušného finančného majetku súvzťažne s účtom 414 – oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

13. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

14. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

Majetok

i. Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách

Prehľad pohybu dlhodobého finančného majetku je uvedený nižšie:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ
Účtovná hodnota	
Stav k 1.1.2017	0
Prírastky	49 354 082
Úbytky	0
Precenenie metódou vlastného imania	0
Stav k 31.12.2017	49 354 082
Prírastky	41 935 270
Úbytky	0
Precenenie metódou vlastného imania	-25 717 684
Stav k 31.12.2018	65 571 668

V priebehu roku 2018 spoločnosť obstarala obchodné podiely v spoločnosti STOP.SHOP. Slovakia s.r.o.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2018**

Spoločnosť má určitý dlhodobý finančný majetok umiestnený v iných účtovných jednotkách, kde prostredníctvom tohto umiestnenia Spoločnosť vykonáva rozhodujúci vplyv.

Výška vlastného imania k 31. decembru 2018, výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie a iné informácie o týchto účtovných jednotkách sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Účtovná hodnota DFM
Rozhodujúci vplyv					
STOP.SHOP. Slovakia s.r.o.	100%	100%	35 905 489	560 258	35 905 489
POLUS, a.s.	100%	100%	19 342 028	958 795	19 342 028
IMMOFINANZ Residential Slovakia s.r.o.	100%	100%	6 392 696	614 008	6 392 696
SCT s.r.o.	100%	100%	3 931 455	59 516	3 931 455
Spolu	x	x	x	x	65 571 668

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Účtovná hodnota DFM
Rozhodujúci vplyv					
POLUS, a.s.	100%	100%	16 915 472	-2 508 501	32 936 672
POLUS Tower 2, a.s.	100%	100%	690 917	-6 025 571	4 436 545
POLUS Tower 3, a.s.	100%	100%	1 076 945	-28 652	1 108 721
IMMOFINANZ Residential Slovakia s.r.o.	100%	100%	5 778 688	86 296	5 741 507
SCT s.r.o.	100%	100%	3 871 939	145 418	5 130 637
Spolu	x	x	x	x	49 354 082

V priebehu roku 2018 sa POLUS Tower 2, a.s. a POLUS Tower 3, a.s. zlúčili s POLUS, a.s., kde právny nástupcom je spoločnosť POLUS, a.s.

Závazky

i. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dlhodobé záväzky:		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	782 778	493 322
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	4 032	71 356
Spolu dlhodobé záväzky	786 810	564 678

J. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

Podmienené záväzky

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2018 daňové priznania spoločnosti za roky 2013 až 2017 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2018**

právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

Podsúvahové účty

Spoločnosť má v nájme hnuiteľný majetok formou operatívneho nájmu. Informácie o prenajatom majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

druh majetku v operatívnom nájme	nájomná zmluva uzatvorená do:
osobný automobil Škoda Octavia	2020
osobný automobil Audi	2021
osobný automobil Škoda Fabia	2020
osobný automobil Škoda SuperB	2020

K. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Operatívny nájom automobilov Škoda Fabia a Škoda Octavia bol v januári 2019 ukončený.

Po 31. decembri 2018 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.