

POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k.31.12. 2020

v - eurocentoch - celých eurách *)

Za obdobie od mesiac Rok do mesiac Rok

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od do

Dátum vzniku účtovnej jednotky

Účtovná závierka

*)
 - riadna
 - mimoriadna
 - priebežná

Účtovná závierka

*)
 - zostavená
 - schválená

IČO

DIČ

Kód SK NACE

. .

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

K o m f o r t R e a l , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

P a r k A n g e l i n u m

Číslo

PSČ

Názov obce

K o š i c e

Číslo telefónu

/

Číslo faxu

/

E-mailová adresa

Zostavené dňa: 14.03.2021	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva:	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky:	Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
Schválené dňa: 14.03.2021			

A. Základné informácie o účtovnej jednotke

A. a) Obchodné meno účtovnej jednotky: **Komfort Real, s. r. o.**
Sídlo: **Park Angelinum 1117/18, 040 01 Košice**
Dátum založenia: **10.11.2011**
Dátum vzniku: **07.12.2011**

A. b) **Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky**
správa bytového a nebytového fondu
prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
sprostredkované predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)

A. c)

1. Informácie k časti A. písm. c) prílohy č. 3 o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	1	1
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	1	1
počet vedúcich zamestnancov	0	0

A. d) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

riadna mimoriadna

B. Informácie o členoch štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov účtovnej jednotky

B. a) Štatutárne, dozorné a iné orgány

Meno, priezvisko, (obbch. meno) člena	Názov orgánu	Poznámka
Ing. Ján Frankovič	konateľ	

B. b)

2. Informácie k časti B. písm. b) prílohy č. 3 o štruktúre spoločníkov, akcionárov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre spoločníkov, akcionárov do dňa jej zmeny vzniknutej v priebehu účtovného obdobia

Tabuľka č. 1

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	C	d	e
Ing. Ján Frankovič	5000	100	100	100
Spolu	5000	100	100	100

D. Ďalšie informácie

- D. a) Rozpracované v časti E
- D. b) Rozpracované v časti F
- D. c) Rozpracované v časti G
- D. d) Rozpracované v časti H
- D. e) Rozpracované v časti I
- D. f) Rozpracované v časti J

- D. g) Rozpracované v časti K
- D. h) Rozpracované v časti L
- D. i) Rozpracované v časti M
- D. j) Rozpracované v časti N
- D. k) Rozpracované v časti O
- D. l) Rozpracované v časti P

E. Informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach

E. a) Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:

áno nie

E. b) Zmeny účtovných zásad a metód:

Účtovné metódy a zásady boli aplikované v rámci platného zákona o účtovníctve, s osobitosťami:

Druh zmeny zásady alebo metódy	Dôvod zmeny	Hodnota vplyvu na príslušnú zložku bilancie

Podnik oceňoval peňažné prostriedky, ceniny, pohľadávky, záväzky

- 8) Peňažné prostriedky a ceniny, pohľadávky pri ich vzniku, záväzky pri ich vzniku oceňoval **menovitou hodnotou**.
- 9) Pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí, pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania a záväzky pri ich prevzatí oceňoval **obstarávacou cenou**.

E. d) Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku:

Spôsob zostavenia účtovného odpisového plánu pre dlhodobý majetok a použité účtovné odpisové metódy pri stanovení účtovných odpisov:

Druh majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Odpisová metóda
Budovy a stavby	40 rokov	2,50%	Rovnomerná
Stroje a zariadenia	6 rokov	16,70%	Rovnomerná
Dopravné prostriedky	4 roky	25,00%	Rovnomerná
Inventár	6 rokov	16,70%	Rovnomerná
Softvér	4 roky	25,00%	rovnomerná

Odpisový plán účtovných odpisov nehmotného majetku vychádzal z toho, že vzal za základ spôsob odpisovania podľa daňových odpisov. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy nehmotného investičného majetku sa rovnajú.

Odpisový plán účtovných odpisov hmotného majetku podnikateľ zostavil interným predpisom tak, že za základ vzal metódy používané pri vyčísľovaní daňových odpisov. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy podnikateľa sa rovnajú. Ročný účtovný odpis sa odlišuje od daňového podľa počtu mesiacov od zaradenia do konca roka.

F. Informácie k údajom vykázaným na strane aktív súvahy

3. Informácie k časti F. písm. a) prílohy č. 3 o dlhodobom nehmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceneniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia					332			332
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia					332			332
Oprávk								
Stav na začiatku účtovného obdobia					332			332
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia					332			332
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia					0			0
Stav na konci účtovného obdobia					0			0

Tabuľka č. 2

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia					332			332
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia					332			332
Oprávk								
Stav na začiatku účtovného obdobia					332			332
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia					332			332
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia					0			0
Stav na konci účtovného obdobia					0			0

5. Informácie k časti F. písm. a) prílohy č. 3 o dlhodobom hmotnom majetku

Tabuľka č. 1

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 účtovného obdobia		87328	578						87906
Prírastky									0
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		87328	578						87906
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		2183	578						2761
Prírastky		2183							2183
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		4366	578						4944
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia		85145	0						85145
Stav na konci účtovného obdobia		82962	0						82962

V priebehu účtovného obdobia účtovná jednotka preradila byt na adrese Park Angelinum 1117/18 z nehnuteľností na predaj na stavby, nakoľko túto nehnuteľnosť neplánuje predať, využíva ju na podnikanie, má v nej sídlo.

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce 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 účtovného obdobia		0	578						578
Prírastky		87328							87328
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		87328	578						87906
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		0	578						578
Prírastky		2183							2183
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		2183	578						2761
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia		0	0						0
Stav na konci účtovného obdobia		85145	0						85145

12. Informácie k časti F. písm. o) prílohy č. 3 o opravných položkách k zásobám

Tabuľka č. 2

Nehnutelnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie	75000
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	0

16. Informácie k časti F. písm. s) prílohy č. 3 o vekovej štruktúre pohľadávok

Tabuľka č. 2

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	6206	1610
Krátkodobé pohľadávky spolu	6206	1610
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

F. w)
18. Informácie k časti F. písm. w) prílohy č. 3 o krátkodobom finančnom majetku

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	27268	1846
Bežné bankové účty	112181	190672
Bankové účty termínované	-	-
Peniaze na ceste	-	-
Spolu	139449	192518

G. Informácie k údajom vykázaným na strane pasív súvahy

G. a.1, 2, 4, 6) Údaje o vlastnom imaní:

Popis základného imania, výška upísaného imania nezapísaného v OR:

Text	v celých EUR	
	BO	PO
Základné imanie celkom	11640	11640
Počet akcií (a.s.)		
Nominálna hodnota 1 akcie (a.s.)		
Hodnota podielov podľa spoločníkov (obchodná spoločnosť)		
<i>Ing. Ján Frankovič</i>	11640	11640
Zisk na akciu, alebo na podiel na základnom imaní		
Hodnota upísaného vlastného imania	11640	11640
Hodnota splateného základného imania	11640	11640
Hodnota vlastných akcií vlastnená účtovnou jednotkou, alebo ňou ovládanými osobami a osobami, v ktorých má účtovná jednotka podstatný vplyv		

G. b)

25. Informácie k časti G. písm. b) prílohy č. 3 o rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	F
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	1000	1000	1000	0	1000
Rezerva na účtovné služby	1000	1000	1000	0	1000

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného obdobia F
a					
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	1000	0	0	1000
Rezerva na účtovné služby	0	1000	0	0	1000

26. Informácie k časti G. písm. c) a d) prílohy č. 3 o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	519046	659999
Krátkodobé záväzky spolu	519046	659999
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	64	85
Dlhodobé záväzky spolu	64	85

28. Informácie k časti G. písm. g) prílohy č. 3 o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	85	68
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	15	19
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	15	19
Čerpanie sociálneho fondu	36	0
Konečný zostatok sociálneho fondu	64	85

H. Informácie k údajom vykázaným vo výnosoch**35. Informácie k časti H. písm. a) prílohy č. 3 o tržbách**

Oblasť odbytu	Predaj nehnuteľností		Prenájom nehnuteľností		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
a	b	c	d	e	f	g
Slovensko	270490	586238	0	0	0	0
Spolu	270490	586238	0	0	0	0

38. Informácie k časti H. písm. g) prílohy č. 3 o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb		
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	270490	586890
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
Čistý obrat celkom	270490	586890

I. Informácie k údajom vykázaným v nákladoch

I. 3)

39. Informácie k časti I. prílohy č. 3 o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	40114	57189
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	-	-
iné uisťovacie audítorské služby	-	-
súvisiace audítorské služby	-	-
daňové poradenstvo	-	-
ostatné neaudítorské služby	-	-
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>40114</i>	<i>57189</i>
Nehmotný majetok považovaný za službu	0	0
Rezerva na spracovanie účtovníctva	1000	1000
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:		14
Cestovné	11965	16921
Nájomné	7427	6800
Náklady na rekonštrukciu	14725	31192
Telefón, internet	895	1276
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>	<i>139</i>	<i>211</i>
Poplatky	139	211
Mimoriadne náklady, z toho:		

J. Informácie k údajom o daniach z príjmov

J. f) a g)

41. Informácie k časti J. písm. f) a g) prílohy č. 3 o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-25373	x	x	33932	x	x
teoretická daň	x	-3806	15	x	7125	21
Daňovo neuznané náklady	1000	150		1018	214	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-1000	-150		-8777	-1843	
Spolu		0			0	
Splatná daň z príjmov	x	0		x	5496	
Odložená daň z príjmov	x	0		x	-2616	
Celková daň z príjmov	x	0		x	2880	

O. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka do dňa zostavenia účtovnej zvierky

Po 31. decembri 2019 a do dňa zostavenia účtovnej zvierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

V súvislosti s pandemiou šírenia koronavírusu sa skomplikovala situácia ohľadom ďalšieho fungovania spoločnosti, ktorej následky je aktuálne ťažko predvídať. Je však zrejmé, že priamo ovplyvnia budúci chod spoločnosti.

P. Informácie k údajom o zmenách vlastného imania

P. 3)

47. Informácie k časti P. prílohy č. 3 o zmenách vlastného imania

Tabuľka č. 1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5000	-	-	-	5000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	6640	-	-	-	6640
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	433	1553	-	-	1986
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	25793	-	-	25793
Neuhradená strata minulých rokov	-3706	3706	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	31052	-	56425	-	-25373
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	-	-	-	-	-

Tabuľka č. 2

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5000	-	-	-	5000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	6640	-	-	-	6640
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	433	-	-	-	433
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	-17475	13769	-	-	-3706
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	13768	31052	13768	-	31052
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	-	-	-	-	-