

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s.r.o.. Žilina
k 31.12.2020

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. **Obchodné meno a sídlo**
Apartment Slovakia, s.r.o.
D. Dlabača 775/33
010 01 Žilina
IČO: 36820229
DIČ: 2022428837

Spoločnosť Apartment Slovakia, s.r.o. bola do obchodného registra zapísaná 18. 08. 2007 (Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel s.r.o., vložka 54399/L).

Hlavné činnosti spoločnosti:

1. Inžinierske činnosti a súvisiace technické poradenstvo
 2. Správa nehnuteľností a bytového fondu
 3. Inžinierska činnosť v investičnej výstavbe
 4. Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
 5. Výkon činnosti stavbyvedúceho
2. **Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.**
3. **Priemerný počet zamestnancov**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	11	8
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	11	9
počet vedúcich zamestnancov	1	0

4. **Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**
Účtovná závierka obchodnej spoločnosti zostavená k 31. decembru 2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.
5. **Dátum schválenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**
Spoločnosť schválila účtovnú závierku za predchádzajúce obdobie dňa 23.07.2020

B. ORGÁNY SPOLOČNOSTI

Štatutárny orgán:

Meno:
Ing. Labuda Ivan

Funkcia:
konateľ

Spoločníci:

Meno:
Ing. Labuda Ivan

výška podielu v %:
100%

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2020

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť nepodlieha konsolidácii.

D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

2. Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Spoločnosť nevytvára dlhodobý majetok vlastnou činnosťou, nenadobudla dlhodobý majetok bezodplatne a neeviduje náklady na výskum a vývoj.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2.400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť neeviduje dlhodobý nehmotný majetok. Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Spoločnosť interným predpisom stanovila, že účtovné odpisy dlhodobého majetku sa nerovnajú daňovým odpisom. Účtovné odpisy sú stanovené lineárne, pričom sa vychádzalo z predpokladaného opotrebenia zaraďovaného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je do 1.700 EUR sa účtuje na ťarchu nákladov, evidencia sa v tomto prípade nevedie.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba
Stavby, tech. zhodnotenie	20;40	Rovnomerná	1/20;1/40
Stroje, prístroje a zariadenia	4;6;8;12	Rovnomerná	1/4; 1/6;1/8;1/12
Dopravné prostriedky	4	Rovnomerná	1/4
Drobný DHM			

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá by bola zistená pri inventarizácii a bola by výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, by bola vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2020

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť eviduje dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej výške 2.596.723 €.

Druh majetku	2019	2020
Pozemky	449 138	446 938
Stavby	839 286	747 388
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	0	20 888
Obstarávaný dlhodobý majetok	1 267 617	1 381 509
SPOLU	2 556 041	2 596 723

3. Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t. j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť neeviduje cenné papiere a podiely.

4. Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.). Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a prípadne aj časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahrňuje v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob.

Ak obstarávacía cena alebo vlastné náklady zásob sú vyššie ako ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť eviduje zásoby vo výške 41 €.

5. Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy percenta dokončenia, pričom stupeň dokončenia zákazky sa zisťuje ako:

- Pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazku k celkovým nákladom na zákazku podľa rozpočtu,
- Posúdenie, zhodnotenie vykonanej práce, napr. odpracované hodiny, počet ukončených operácií,
- Dokončenie niektorých častí zákazky, napr. dokončenie poschodia domu k celkovému počtu poschodí domu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť nevykonáva zákazkovú výrobu.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2020

6. Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou, postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t. j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky.

Spoločnosť na základy zásady opatrnosti má vytvorenú opravnú položku k pohľadávkam. V roku 2020 spoločnosť rozpustila opravnú položku k pohľadávkam pri neuhradených pohľadávkach vo výške 552 €, a spolu potom je vo výške 920.308 €.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť eviduje pohľadávky.

7. Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Spoločnosť tvorila rezervu:

- na nevyčerpané dovolenky za rok 2020

8. Odložená daň z príjmu

V sledovanom období spoločnosť nemá povinnosť účtovať o odloženej dani.

Spoločnosť neúčtovala o odloženej daňovej pohľadávke a záväzku.

9. Leasing

Finančný leasing

Finančný leasing je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu tohto majetku. Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Každá platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, ktoré sú vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu účtu 562 – Úroky.

Finančný leasing sa aktivuje v účtovníctve nájomcu v deň prijatia majetku na príslušný účet majetku (so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu) v ocenení, ktoré sa rovná celkovej výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady. Majetok obstaraný formou finančného prenájmu sa odpisuje v účtovníctve nájomcu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka spoločnosť neeviduje dlhodobý majetok obstarávaný formou finančného leasingu.

Operatívny leasing

Majetok prenajatý formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov počas doby trvania zmluvy na základe prijatých faktúr.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, si spoločnosť neprenajímala majetok formou operatívneho leasingu.

10. Deriváty

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2020

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť neeviduje žiadne deriváty.

11. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť neeviduje majetok a záväzky zabezpečené derivátmi.

12. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na slovenskú menu referenčným kurzom vyhláseným ECB platným ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu (splnenia dodávky) a v účtovnej závierke platným ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

13. 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

E. AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

K 31.12.2020 nie je na dlhodobý hmotný majetok - bytovú výstavbu v 2.596.723 € zriadené záložné právo v prospech veriteľa. Spoločnosť eviduje bytovú výstavbu na obstaraní vo výške 1.381.509 €.

Spoločnosť neeviduje a neužíva nehnuteľný majetok, pri ktorom zatiaľ nebolo vlastnícke právo zapísané do katastra nehnuteľností.

Spoločnosť eviduje dlhodobý majetok neodpisovaný – pozemok v obstarávacej cene 446.938 €.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť neeviduje náklady na výskum a vývoj. Spoločnosť tak isto nezaradila do dňa účtovnej závierky žiadny drobný dlhodobý nehmotný majetok.

Spoločnosť nemá uzatvorené poistenie dlhodobého hmotného majetku pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelných pohrôm, prípadne ďalších.

2. Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť ku dňu zostavenia účtovnej závierky neeviduje dlhodobý finančný majetok.

3. Zásoby

Spoločnosť v sledovanom období netvorila opravnú položku k zásobám na sklade.

Na zásoby nie je zriadené v prospech banky záložné právo.

Zákazková výroba

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť nevykonávala zákazkovú výrobu.

4. Pohľadávky

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť má tvorenú opravnú položku k neuhradeným pohľadávkam, ktorá je k 31.12.2020 vo výške 920.308 €.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2020

Krátkodobé pohľadávky	2019	2020
Pohľadávky do lehoty splatnosti	542 969	466 299
Pohľadávky po lehote splatnosti	494 224	494 224
Opravná položka k pohľadávkam	-920 860	-920 308
Spolu	116 333	40 215

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladni, účty v bankách. Účtami v bankách môže spoločnosť voľne disponovať.

6. Krátkodobý finančný majetok

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť neeviduje žiadne cenné papiere.

7. Časové rozlíšenie

	2019	2020
PBO – Poistné udalosti	1 466	0
NBO – Havarijné a zákonné poistenie	0	173
NBO – Ostatné	0	114
Spolu	1 466	287

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2020

G. PASÍVA

1. Vlastné imanie

	Stav k 1.1.2020	Rozdelenie HV 2019	Oceňovacie rozdiely	Ostatné	Stav k 31.12.2020
Vlastné imanie	2 039 466				2 046 222
Základné imanie	6 639				6 639
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Kapitálové fondy					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri splnutí, zlúčení a rozdelení					
Fondy zo zisku	664				664
Zákonný rezervný fond	664				664
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Výsledok hospodárenia minulých rokov	2 029 067				2 032 163
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 243 397	2 556			3 245 953
Neuhradená strata minulých rokov	-1 213 790				-1 213 790
Výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie	2 556				6 756

V sledovanom období spoločnosť vykázala účtovný zisk vo výške 6.756 €

Výsledok hospodárenia za predchádzajúce obdobie rok 2019 bol rozdelený takto:

- Účtovný zisk vo výške 2. 556 € ostal nerozdelený zisk minulých rokov.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
 spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
 k 31.12.2020

2. Rezervy

	Stav k 31.12.2019	Tvorba	Použitie/Zrušenie	Stav k 31.12.2020
Zákonné rezervy	3 684	5 955	3 684	5 955
Dlhodobé rezervy				
Odstránenie znečistenia životného prostredia				
Odstránenie odpadov a obalov				
Dlhodobé rezervy spolu				
Krátkodobé rezervy				
Overenie účtovnej závierky audítorom				
Mzdy za nevyčerpanú dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	3 684	5 955	3 684	5 955
Účtovná závierka	810		810	
Rabat odberateľom				
Odmeny pracovníkom				
Odchodné do dôchodku a životné či pracovné jubileá				
Odstupné pracovníkom				
Pokuty a penále				
Iné				
Krátkodobé rezervy spolu	4 494		4 494	
Rezervy spolu	4 494	5 955	4 494	5 955

Predpokladaný rok použitia zákonných rezerv je rok 2021.

3. Závazky

Štruktúra záväzkov z obchodného styku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke (v €):

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2020

Závazky	2019	2020
Závazky do lehoty splatnosti	344 766	233 139
Závazky po lehote splatnosti	240	0
Krátkodobé záväzky spolu	345 006	233 139
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	198	267
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	198	267

4. Odložený daňový záväzok

Spoločnosť v zmysle Zákona o účtovníctve č. 431/2002 § 19 ods. 1 a Postupov účtovania § 10 ods. 5 neúčtuje o odloženej dani.

5. Sociálny fond

	2019	Tvorba	Čerpanie	2020
Sociálny fond	198	509	440	267

6. Bankové úvery

Spoločnosť v bežnom účtovnom období nečerpala bankové úvery.

7. Časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie	2019	2020
VBO nevyfakturované dodávky	423	950
Ostatné výnosy	423	950

8. Závazky z derivátových obchodov

Spoločnosť neeviduje ku dňu zostavenia účtovnej závierky záväzky z derivátových obchodov.

9. Závazky z finančného prenájmu

Spoločnosť neeviduje ku dňu zostavenia účtovnej závierky záväzky z finančného prenájmu.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2020

H. VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Druh výnosov	2019	2020
Tržby z predaja služieb a vlastných výrobkov	160 144	169 409
Tržby z predaja tovaru	0	0
Spolu	160 144	169 409

2. Aktivácia

Spoločnosť v sledovanom období neaktivovala dlhodobý majetok.

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti a tržby z predaja DHM a materiálu.

Druh výnosov	2019	2020
Tržby za predaj DHM, materiálu	79 367	126 492
Ostatné výnosy	0	28
Spolu	79 367	126 520

4. Finančné výnosy

Druh výnosov	2019	2020
Úroky v banke	0	0
Realizované kurzové zisky	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Spolu	0	0

I. NÁKLADY

1. Náklady na obstaranie tovaru

Druh nákladov	2019	2020
Tovar	0	0
Opravná položka k tovaru	0	0
Spolu	0	0

2. Výrobná spotreba

Druh nákladov	2019	2020
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskl. dodávok	81	1 274
Služby	33 392	26 031

POZNÁMKY k účtovnej závierke
 spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
 k 31.12.2020

Spolu	33 473	27 305
--------------	---------------	---------------

3. Osobné náklady

Druh nákladov	2019	2020
Mzdové náklady	75 705	105 505
Náklady na soc. poistenie	26 297	37 025
Sociálne náklady	1 926	3 829
Spolu	103 928	146 359

4. Dane a poplatky

Druh daní	2019	2020
Daň z motorových vozidiel	0	39
Daň z nehnuteľností	0	0
Ostatné dane a poplatky	138	140
Spolu	138	179

5. Zostatková cena DM

Druh nákladov	2019	2020
Zostatková cena predaného DM	67 944	102 443
Spolu	67 944	102 443

6. Opravná položka k pohľadávkam

Druh nákladov	2019	2020
Opravná položka k pohľadávkam	-602	-552
Spolu	-602	-552

7. Ostatné náklady z hospodárskej činnosti

Druh nákladov	2019	2020
Dary	0	0
Zmluvné pokuty	0	0
Ostatné pokuty	26 872	1
Odpis pohľadávky	0	0
Ostatné náklady	0	65
Manká a škody	0	0
Spolu	26 872	66

8. Finančné náklady

Druh nákladov	2019	2020
Úroky z úveru	0	0
Realizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Ostatné finančné náklady	129	134

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2020

Spolu	129	134
--------------	------------	------------

9. Daň z príjmov

Náklady na dane z príjmov	2019	2020
Daň z príjmov splatná	5 073	4 672
Daň z príjmov odložená	0	0
Spolu	5 073	4 672

J. ÚDAJE NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

1. Majetok vzatý do prenájmu

Spoločnosť neeviduje majetok vzatý do prenájmu.

2. Majetok daný do prenájmu

Spoločnosť neeviduje majetok daný do prenájmu

K. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

1. Prípadné ďalšie záväzky

Spoločnosť nemá prípadné ďalšie záväzky, ktoré sa neskladujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

2. Ostatné finančné pohľadávky/záväzky

Spoločnosť neeviduje ostatné finančné pohľadávky ani záväzky.

L. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Počas účtovného obdobia spoločnosť uskutočnila transakcie so spriaznenými osobami.

	2019	2020
Náklady služby	0	124 120
Výnosy služby	160 144	134 306

Transakcie medzi spriaznenými osobami sa uskutočnili za rok 2020 v obvyklých cenách.

M. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA

Po 31. decembri 2020 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2020.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2020

N. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV k 31. decembru 2020

Spoločnosť v zmysle Zákona o účtovníctve č. 431/2002 § 19 ods. 1 a Opatrenia Ministerstva
Financií SR 10/2003 zo dňa 31.3.2003 § 3 ods. 3 nevypracováva prehľad peňažných tokov za
účtovné obdobie roku 2020.