

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s.r.o.. Žilina
k 31.12.2022

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	11
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	11	11
počet vedúcich zamestnancov	1	1

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

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti zostavená k 31. decembru 2022 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 2022 do 31. decembra 2022.

5. **Dátum schválenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Spoločnosť schválila účtovnú závierku za predchádzajúce obdobie dňa 09.09.2022

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 31.12.2022

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 obstarávací 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 zaradovaného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je do 1.700 EUR sa účtuje na účtu 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 31.12.2022

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť eviduje dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej výške 2.951.875 €.

Druh majetku	2021	2022
Pozemky	442 235	438 117
Stavby	564 241	380 045
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	25 067	25 067
Obstarávaný dlhodobý majetok	1 545 841	2 108 646
SPOLU	2 577 384	2 951 875

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 89 €.

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 31.12.2022

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 nevykonalnosti 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 základe zásady opatrnosti má vytvorenú opravnú položku k pohľadávkam. V roku 2022 spoločnosť rozpustila opravnú položku k pohľadávkam pri neuhradených pohľadávkach vo výške 776 €, a spolu potom je vo výške 918.319 €.

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 2022

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.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2022

10. Deriváty

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 31.12.2022 nie je na dlhodobý hmotný majetok - bytovú výstavbu v 2.951.875 € zriadené záložné právo v prospech veriteľa. Spoločnosť eviduje bytovú výstavbu na obstaraní vo výške 2.108.646 €.

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 438.117 €.

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

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2022

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť má tvorenú opravnú položku k neuhradeným pohľadávkam, ktorá je k 31.12.2022 vo výške 918.319 €.

Krátkodobé pohľadávky	2021	2022
Pohľadávky do lehoty splatnosti	542 372	424 095
Pohľadávky po lehote splatnosti	494 224	494 224
Opravná položka k pohľadávkam	-919 095	-918 319
Spolu	117 501	0

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

	2021	2022
PBO – Ostatné	0	0
NBO – Havarijné a zákonné poistenie	0	0
NBO – Ostatné	293	333
Spolu	293	333

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2022

G. PASÍVA

1. Vlastné imanie

	Stav k 1.1.2022	Rozdelenie HV 2021	Oceňovacie rozdiely	Ostatné	Stav k 31.12.2022
Vlastné imanie	2 053 192				2 058 921
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 splynutí, zlúčení a rozdelení					
Fondy zo zisku	664				664
Zákonný rezervný fond	664				664
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Výsledok hospodárenia minulých rokov	2 042 925				2 045 889
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 256 715	2 964			3 259 679
Neuhradená strata minulých rokov	-1 213 790				-1 213 790
Výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie	2 964				5 729

V sledovanom období spoločnosť vykázala účtovný zisk vo výške 5.729 €

Výsledok hospodárenia za predchádzajúce obdobie rok 2021 bol rozdelený takto:

- Účtovný zisk vo výške 2.964 € bol preúčtovaný ako nerozdelený zisk minulých rokov.

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2022

2. Rezervy

	Stav k 31.12.2021	Tvorba	Použitie/Zrušenie	Stav k 31.12.2022
Zákonné rezervy	12 300	16 733	12 300	16 733
Dlhodobé rezervy				
Odstránenie znečistenia životného prostredia				
Odstránenie odpadov a obalov				
Dlhodobé rezervy spolu				
Krátkodobé rezervy				
Overenie účtovnej závierky audítorm				
Mzdy za nevyčerpanú dovolenku, vrátane sociálneho zabezpečenia	12 300	16 733	12 300	16 733
Účtovná závierka				
Rabat odberateľom				
Odmeny pracovníkom				
Odchodné do dôchodku a životné či pracovné jubileá				
Odstupné pracovníkom				
Pokuty a penále				
Iné				
Krátkodobé rezervy spolu	12 300		12 300	
Rezervy spolu	12 300	16 733	12 300	16 733

Predpokladaný rok použitia zákonných rezerv je rok 2023.

3. Záväzky

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

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2022

Závazky	2021	2022
Závazky do lehoty splatnosti	40 974	37 477
Závazky po lehote splatnosti	10 997	469 482
Krátkodobé záväzky spolu	51 971	506 959
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	615	880
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	615	880

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

	2021	Tvorba	Čerpanie	2022
Sociálny fond	615	1 035	770	880

6. Bankové úvery

Spoločnosť v bežnom účtovnom období nečerpala bankové úvery.

7. Časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie	2021	2022
VBO nevyfakturované dodávky	301	65
Ostatné výnosy	301	65

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 31.12.2022

H. VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Druh výnosov	2021	2022
Tržby z predaja služieb a vlastných výrobkov	250 421	401 912
Tržby z predaja tovaru	0	0
Spolu	250 421	401 912

2. Aktivácia

Spoločnosť v sledovanom období neaktivovala dlhodobý majetok.

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

Druh výnosov	2021	2022
Tržby za predaj DHM, materiálu	278 576	260 179
Ostatné výnosy	237	0
Spolu	278 813	260 179

4. Finančné výnosy

Druh výnosov	2021	2022
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	2021	2022
Tovar	0	0
Opravná položka k tovaru	0	0
Spolu	0	0

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2022

2. Výrobná spotreba

Druh nákladov	2021	2022
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskl. dodávok	4 973	4 686
Služby	39 795	150 285
Spolu	44 768	154 971

3. Osobné náklady

Druh nákladov	2021	2022
Mzdové náklady	174 373	209 939
Náklady na soc. poistenie	61 375	73 586
Sociálne náklady	5 003	6 682
Spolu	240 751	290 207

4. Dane a poplatky

Druh daní	2021	2022
Daň z motorových vozidiel	200	201
Daň z nehnuteľností	0	0
Ostatné dane a poplatky	70	536
Spolu	270	737

5. Zostatková cena DM

Druh nákladov	2021	2022
Zostatková cena predaného DM	227 517	206 910
Spolu	227 517	206 910

6. Opravná položka k pohľadávkam

Druh nákladov	2021	2022
Opravná položka k pohľadávkam	-1 213	-776
Spolu	-1 213	-776

7. Ostatné náklady z hospodárskej činnosti

Druh nákladov	2021	2022
Dary	0	0
Zmluvné pokuty	0	0
Ostatné pokuty	3 301	259
Odpis pohľadávky	0	0
Ostatné náklady	380	71
Manká a škody	0	0
Spolu	3 681	330

POZNÁMKY k účtovnej závierke
spoločnosti APARTMENT SLOVAKIA, s. r. o. Žilina
k 31.12.2022

8. Finančné náklady

Druh nákladov	2021	2022
Úroky z úveru	0	0
Realizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Ostatné finančné náklady	169	157
Spolu	169	157

9. Daň z príjmov

Náklady na dane z príjmov	2021	2022
Daň z príjmov splatná	3 149	90
Daň z príjmov odložená	0	0
Spolu	3 149	90

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.

	2021	2022
Náklady služby	0	0
Výnosy služby	0	0

Transakcie medzi spriaznenými osobami sa v roku 2022 neuskutočnili.

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

Po 31. decembri 2022 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2022.

N. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV k 31. decembru 2022

Spoločnosť v zmysle Zákona o účtovníctve č. 431/2002 § 19 ods. 1 a Opatrenia Ministerstva Financíí SR 10/2003 zo dňa 31.3.2003 § 3 ods. 3 nevypracováva prehľad peňažných tokov za účtovné obdobie roku 2022.