



VÝROČNÁ SPRÁVA

2022

Istrochem Reality, a.s., Nobelova č. 34, 836 05 Bratislava

Bratislava, marec 2023

Obsah

- 1. Profil spoločnosti**
- 2. Orgány spoločnosti**
- 3. Správa predstavenstva o podnikateľskej činnosti spoločnosti za rok 2022**
- 4. Riadenie kvality**
- 5. Skrátená súvaha spoločnosti za rok 2022**
- 6. Skrátený výkaz ziskov a strát spoločnosti za rok 2022**
- 7. Správa dozornej rady k účtovnej závierke za rok 2022**
- 8. Správa nezávislého audítora k účtovnej závierke za rok 2022**
- 9. Riadna účtovná závierka spoločnosti za rok 2022**

1. Profil spoločnosti

Obchodné meno:	Istrochem Reality, a.s.
Sídlo:	Nobelova č. 34, 836 05 Bratislava
Vznik:	Spoločnosť pod názvom SK-Istromex, a.s. založená 12. septembra 2000, zapísaná do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sa, vložka číslo 2572/B dňa 16. októbra 2000.
IČO :	35 797 525
Právna forma:	akciová spoločnosť
Vlastnícka štruktúra:	Jediným akcionárom vlastniacim 100% podiel na základnom imaní spoločnosti je spoločnosť SynBiol, a.s., Pyšelská 2327/2, 149 00 Praha, Česká republika.
Základné imanie:	100 743 549 EUR
Akcie:	55 ks kmeňových akcií v listinnej podobe znejúcich na meno v menovitej hodnote 1 akcie 33 194 EUR, 1 ks kmeňová akcia v listinnej podobe znejúca na meno v menovitej hodnote 98 917 879 EUR; akcie nie sú verejne obchodovateľné.

Hlavnou oblasťou podnikania spoločnosti je prenájom nehnuteľností a poskytovanie služieb s nájmom spojených, nakladanie s nebezpečným odpadom, podnikanie v elektroenergetike (dodávka a distribúcia elektriny), plynárenstve (dodávka a distribúcia plynu), rozvod pitnej a priemyselnej vody a ubytovacie služby v ubytovacom zariadení s prevádzkovaním pohostinských činností.

2. Orgány spoločnosti

Predstavenstvo

Orgány spoločnosti pracovali počas celého roka 2022 v nezmenenom zložení:

Ing. Jindřich Archalous	predseda predstavenstva
Ing. Pavol Zelenay	podpredseda predstavenstva
Ing. Robert Konopka	člen predstavenstva

Dozorná rada

JUDr. Vojtech Agner	predseda dozornej rady
Ing. Silvia Slezáková	člen dozornej rady
Ing. Andrej Ševčík	člen dozornej rady

3. Správa predstavenstva o podnikateľskej činnosti spoločnosti za rok 2022

Spoločnosť Istrochem Reality, a.s. v roku 2022, i napriek pretrvávajúcej existencii koronavírusu spôsobujúceho ochorenie COVID-19 a pretrvávajúcemu vojenskému konfliktu na Ukrajine pokračovala v realizácii stratégie orientovanej na čo najefektívnejšie využitie hnutel'ného a nehnuteľného majetku na teritóriu bývalého závodu Istrochem, ale aj ďalšieho nehnuteľného majetku, ktorý vlastní aj v iných katastrálnych územiach a slúži na realizáciu podnikateľských zámerov (Penzión Adika v Mýte pod Ďumbierom, prevádzkový areál v Cíferi, skládka nebezpečného odpadu v Budmericiach).

3.1 Hospodárske výsledky

Spoločnosť v priebehu roka 2022 poskytovala služby v troch základných segmentoch svojej podnikateľskej činnosti: prenájom nehnuteľností a poskytovanie súvisiacich služieb, nákup a predaj energií (elektrina, plyn, priemyselná a pitná voda), odpadové hospodárstvo (skládkovanie nebezpečných odpadov). Majoritným odberateľom poskytovaných služieb je spoločnosť Duslo, a.s. - jej výrobné prevádzky pôsobiace na pracovisku v Bratislave. K ďalším obchodným partnerom patrí skupina vyše 200 nájomcov - malých spoločností a samostatných podnikateľov, ktorých prevádzky sa nachádzajú priamo v areáli spoločnosti alebo v jeho blízkosti a ktorí sú takisto odberateľmi služieb, hlavne energií od spoločnosti Istrochem Reality, a.s. Vývoj trhových cien plynu a elektrickej energie na trhu s energiami v Európe výrazne zasiahol podnikateľskú činnosť spoločnosti počas celého roka 2022. Ceny elektriny v porovnaní s rokom 2021 zaznamenali nárast o 60 % a ceny plynu o 120 %.

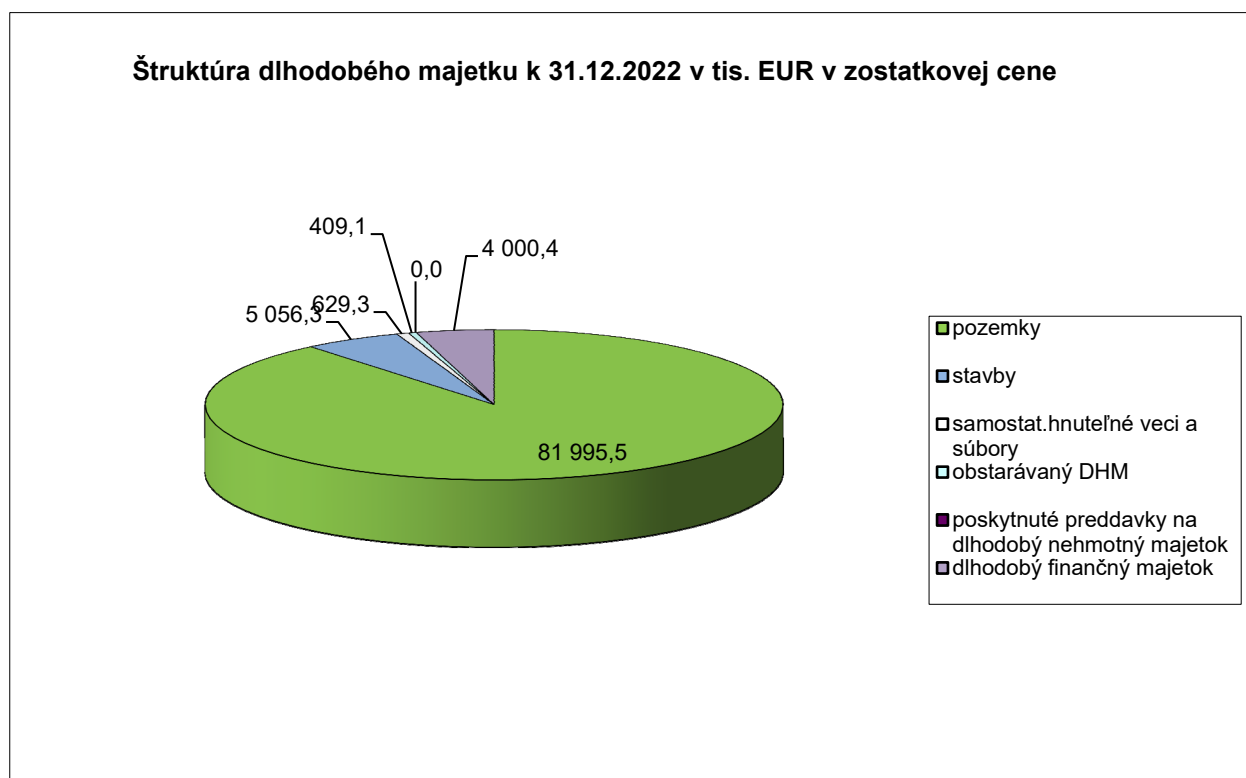
Hodnotovo menej významné boli dosiahnuté tržby z prevádzkovania Penziónu Adika v Mýte pod Ďumbierom, pričom sa v roku 2022 nečerpala finančná pomoc od štátu.

Majetková štruktúra spoločnosti k 31. decembru 2022 zostala podobná ako v predchádzajúcich rokoch. Charakterizovaná je vysokým podielom neobežného majetku – až 93 % celkového majetku, t.j. 92 090,6 tis. EUR v zostatkovej cene; obežný majetok vrátane časového rozlíšenia predstavuje 7 % z celkového majetku, t.j. 6 945,4 tis. EUR.

V priebehu roka 2022 poklesla zostatková hodnota dlhodobého hmotného majetku o 2 110 tis. EUR vplyvom pokračovania predaja a odpisovania majetku, aj napriek zahrnutiu prírastku nadobudnutého hmotného majetku za rok 2022 vo výške 535 tis. EUR.

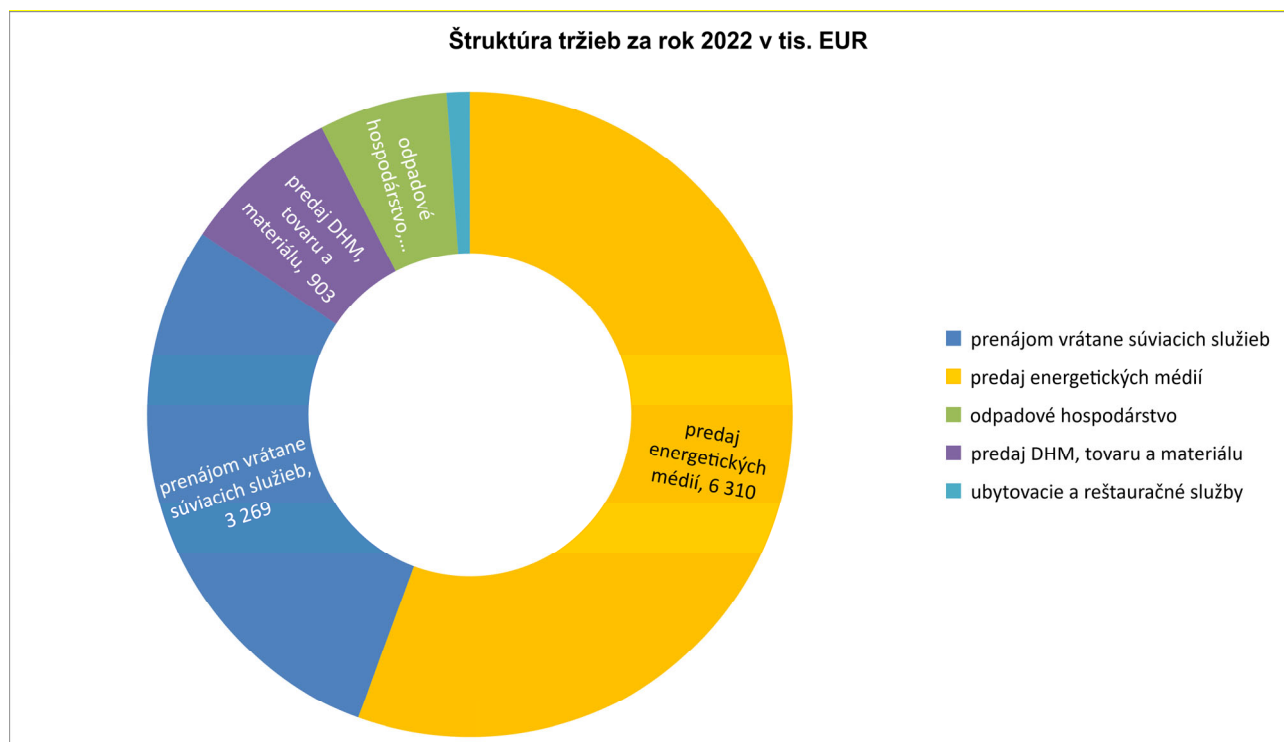
Medzi realizované investičné akcie významného charakteru v roku 2022 patrí dostavba Kazety č.5 Sekcia č. 5, rekonštrukcia striech na objektoch Čisté chemikálie a STRADER, prepoj medzi DN600 a DN 800 na Gagarinovej ul.

Podrobnejšia štruktúra hodnoty neobežného majetku - dlhodobého hmotného, nehmotného a finančného majetku je uvedená v nasledujúcom grafe.



Celkové tržby spoločnosti za poskytnuté služby, predaj energetických médií, výrobkov, materiálu a predaj dlhodobého hmotného majetku v roku 2022 dosiahli hodnotu 11 345 tis. EUR. Plánované ciele spoločnosť splnila na 83 %. Medziročne došlo k nárastu tržieb o 17 %.

Rozhodujúcou príjmovou oblasťou je segment nákupu a predaja energií s podielom 56 % na celkových tržbách, ako to dokumentuje nižšie uvedená štruktúra tržieb.



Celkové tržby za predané energie dosiahnuté v roku 2022 v hodnote 6 310 tis. EUR predstavujú splnenie plánovaného zámeru na 104 %, medziročne zaznamenali nárast o 39 %.



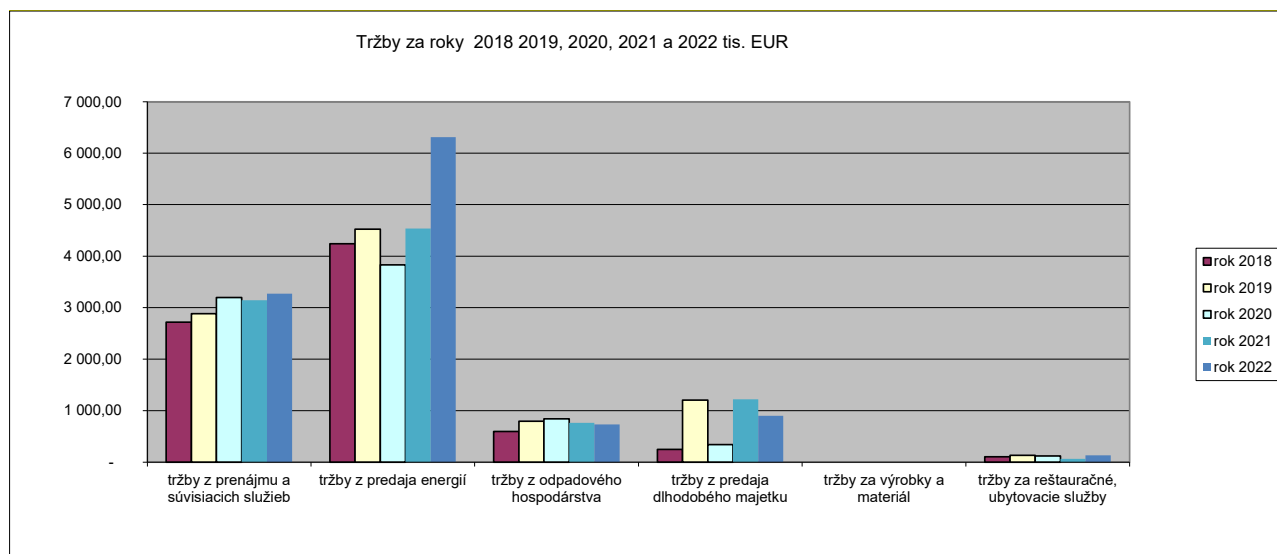
Tržby dosiahnuté z prenájmov objektov a poskytnutia služieb s nájmom spojených a z predaja reštauračných a ubytovacích služieb a ostatných služieb v hodnote 3 401 tis. EUR predstavujú plnenie ročného plánu na 105 % a v medziročnom porovnaní je plnenie vyššie o 6 %.



Dosiahnuté tržby v segmente skládkovania odpadov na skládke odpadov v Budmericiach v hodnote 731 tis. EUR predstavujú plnenie ročného plánu na 94 % a v medziročnom porovnaní je plnenie nižšie o 4 %.

Z predaja dlhodobého majetku spoločnosť v roku 2022 získala tržby vo výške 903 tis. EUR, hlavne odpredajom pozemkov; medziročne tieto tržby zaznamenali pokles o 315 tis. EUR.

Vývoj tržieb spoločnosti za predaj jednotlivých komodít za uplynulé roky je vyjadrený nasledovným grafom.



Spoločnosť dosiahla v roku 2022 záporný hospodársky výsledok pred zdanením vo výške -1 626 tis. EUR, čo oproti plánu predstavuje zhoršenie o 1 300 tis. EUR.

Celkový hospodársky výsledok po zdanení za rok 2022 predstavuje stratu -1 627 tis. EUR.

Rozdelenie hospodárskeho výsledku spoločnosti za rok 2022:

Spoločnosť navrhuje dosiahnutú **stratu vo výške -1 626 669,73 EUR** rozdeliť nasledovne:

- vo výške 1 626 669,73 EUR previesť na neuhradenú stratu minulých rokov.

Výskum a vývoj – spoločnosť vzhľadom na charakter svojej činnosti nevynaložila žiadne náklady na výskum a vývoj.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Po ukončení účtovného obdobia 2022 nenastali v spoločnosti žiadne udalosti osobitného významu neuvedené v tejto správe.

Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku.

3.2 Rozvoj ľudských zdrojov

Spoločnosť evidovala k 31. decembru 2022 fyzický počet zamestnancov 48, z toho bolo 32 mužov a 16 žien; 26 zamestnancov bolo evidovaných v kategórii R a 22 v kategórii THP, čo predstavuje nižší stav o 1 zamestnanca oproti obdobiu k 31. decembru 2021.

Spoločnosť v rámci plnenia sociálneho programu poskytovala príspevky na stravovanie, doplnkové dôchodkové sporenie, ochranu zdravia, preventívne lekárske prehliadky, hygienické a ochranné pomôcky. v priemere na jedného zamestnanca mesačne 83,- EUR. Finančné výdaje spoločnosti na zamestnancov orientované do sociálnej oblasti a rozsah poskytovaných benefitov zamestnancom sú dlhodobo na stabilnej úrovni.

Podnikateľské zámery spoločnosti predpokladajú v roku 2023 udržanie zamestnanosti minimálne na doterajšej úrovni.

3.3 Plán podnikateľskej činnosti spoločnosti v nasledujúcom období

Spoločnosť Istrochem Reality, a.s. predpokladá v roku 2023 pokračovať v realizácii svojej podnikateľskej činnosti v doterajšej štruktúre a rozsahu poskytovaných služieb v troch základných oblastiach činnosti.

Spoločnosť plánuje dosiahnutie tržieb z hospodárskej činnosti mimo predaja dlhodobého majetku v roku 2023 v hodnote 12 920 tis. EUR, čo predstavuje nárast o 2 478 tis. EUR (+24%) oproti skutočnosti za rok 2022. Plánované tržby za predaj energií vo výške 8 999 tis. EUR predstavujú nárast o 2 689 tis. EUR (+43%) oproti skutočnosti za rok 2022. Podnikateľský plán predpokladá tržby za prenájom priestorov, objektov, pozemkov vrátane poskytovania súvisiacich služieb a služieb penziónu v hodnote 3 195 tis. EUR, čo predstavuje pokles o 206 tis. EUR (-6 %). Tržby za uloženie a zneškodnenie odpadov na skládke odpadov sa predpokladajú na rovnakej úrovni oproti skutočnosti za rok 2022.

Plánovaný hospodársky výsledok pred zdanením na rok 2023 je zisk 457 tis. EUR, čo predstavuje medziročný nárast o 2 083 tis. EUR.

Plán na rok 2023 predpokladá zrealizovať investície vo výške 735 tis. EUR. Spoločnosť v roku 2023 predpokladá kladný bilančný cash flow.

Na rekultiváciu kazietských skládok odpadov v Budmericiach spoločnosť tvorí rezervy v zmysle plánu a platnej legislatívy.

Na komplikovanú podnikateľskú situáciu spôsobenú doznievajúcim ochorením COVID-19, nadviazal vo februári 2022 konflikt s vojenskou inváziou Ruska na Ukrajinu. Celosvetovou reakciou bolo uvalenie rozsiahlych ekonomických sankcií voči Rusku, čo i v roku 2023 predstavuje negatívny dopad na trhu cien s energiami. Spoločnosť požiadala v roku 2023 o kompenzácie z a dodávku elektriny pre malých odberateľov elektriny a za dodávku plynu pre malých odberateľov plynu.

4. Riadenie kvality

Vysoká kvalita služieb poskytovaných spoločnosťou Istrochem Reality, a.s. je nevyhnutnou podmienkou jej úspechu v konkurenčnom trhovom prostredí. Rozvoj podnikania je orientovaný na dlhodobú spokojnosť zákazníkov, zamestnancov a zainteresovaných strán.

V spoločnosti je zavedený a udržiavaný systém integrovaného manažérstva (SIM).

Systém integrovaného manažérstva je neoddeliteľnou súčasťou podnikania a manažérskej filozofie Istrochem Reality, a.s. a je vyjadrením záväzku na trvalé zlepšovanie vo všetkých oblastiach, najmä v ochrane životného prostredia, prevencii znečistenia, bezpečnom prevádzkovaní, v prevencii úrazov a poškodenia zdravia a plnení stále sa zvyšujúcich požiadaviek na kvalitu. Podporu na dosiahnutie požiadaviek SIM poskytuje stanovená Politika SIM, ciele kvality a ciele a programy životného prostredia a BOZP, ktoré definujú úlohy na naplnenie Politiky SIM.

Významným uplatňovaným nástrojom riadenia SIM je pravidelný výkon interných a externých auditov, ktoré majú za úlohu neustále monitorovať zavedené manažérske systémy v spoločnosti, ako aj u dodávateľov a súčasne systematicky a nezávisle preskúmať a zabezpečovať ich zlepšovanie a efektívnosť.

Plnenie požiadaviek systémových noriem je každoročne preukazované aj v rámci preskúmania SIM vedením spoločnosti, kde sa posudzujú aj návrhy na zlepšovanie, ktoré sa týkajú všetkých procesov a poskytovaných služieb.

V novembri 2022 bol vykonaný certifikačnou spoločnosťou 3EC International a.s. dozorný audit SIM. Audit potvrdil, že SIM v spoločnosti je zavedený a funkčný a spĺňa všetky požiadavky noriem ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 a OHSAS 45001:2018 v zmysle predmetu certifikácie.

Platnosť certifikátov na zavedené manažérske systémy – SMK podľa ISO 9001:2015, SEM podľa ISO 14001:2015 a SMBOZP podľa OHSAS 45001:2018 je do 14. novembra 2024.



5. Skrátená súvaha spoločnosti za rok 2022

Skrátená súvaha k 31. decembru 2022

Označ.	AKTÍVA	2022 v EUR	2021 v EUR
	Spolu majetok	99 035 971	100 191 428
A.	Neobežný majetok	92 090 594	94 200 878
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	-	-
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	88 090 171	90 200 455
A.II.1.	Pozemky	81 995 495	83 458 472
2.	Stavby	5 056 339	6 010 135
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí	629 273	706 445
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	409 064	25 403
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	-	-
A.III.	Dlhodobý finančný majetok	4 000 423	4 000 423
B.	Obežný majetok	6 920 620	5 974 582
B.I.	Zásoby	26 131	24 545
B.II.	Dlhodobé pohľadávky	454 328	389 211
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	1 415 938	1 153 229
B.V.	Finančné účty	5 024 223	4 407 597
C.	Časové rozlíšenie	24 757	15 968

Označ.	PASÍVA	2022 v EUR	2021 v EUR
	Spolu vlastné imanie a záväzky	99 035 971	100 191 428
A.	Vlastné imanie	95 294 880	96 921 550
A.I.	Základné imanie	100 743 549	100 743 549
A.IV.	Zákonné rezervné fondy	240 599	240 599
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov	- 4 062 598	- 4 014 887
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 1 626 670	- 47 711
B.	Záväzky	3 718 568	3 246 662
B.I.	Dlhodobé záväzky	7 889	11 277
B.II.	Dlhodobé rezervy	1 837 161	1 667 962
B.IV.	Krátkodobé záväzky	1 610 526	1 103 585
B.V.	Krátkodobé rezervy	262 992	463 838
B.VI.	Bežné bankové úvery	-	-
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci	-	-
C.	Časové rozlíšenie	22 523	23 216

6. Skrátený výkaz ziskov a strát spoločnosti za rok 2022

Skrátený Výkaz ziskov a strát k 31. decembru 2022

Označ.	Text	2022 v EUR	2021 v EUR
*	čistý obrat	10 441 956	8 510 462
**	Výnosy z hosp. činnosti	11 533 977	9 795 671
I.	Tržby za predaja tovaru	199	124
III.	Tržby z predaja služieb	10 441 757	8 510 338
IV.	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	-	-
V.	Aktivácia	3 680	2 301
VI.	Tržby z predaja DNHM, DHM a materiálu	902 889	1 217 924
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	185 452	64 984
**	Náklady na hospodársku činnosť	13 160 520	9 738 075
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	379	93
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	5 315 314	3 298 457
D.	Služby	2 356 546	1 905 137
E.	Osobné náklady	1 598 972	1 484 284
F.	Dane a poplatky	1 197 531	1 199 119
G.	Odpisy a opravné položky k DNHM a DHM	1 056 990	1 130 860
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	1 585 992	472 281
I.	Opravné položky k pohľadávkam	- 861	- 4 147
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	49 657	251 991
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 1 626 543	57 596
*	Pridaná hodnota	2 773 397	3 309 076
**	Výnosy z finančnej činnosti	7 264	247
XI.	Výnosové úroky	6 660	243
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených ÚJ	603	243
XII.	Kurzové zisky	1	4
**	Náklady na finančnú činnosť	7 099	4 303
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky	-	-
O.	Kurzové straty	92	183
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť	7 007	4 120
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	165	- 4 056
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	- 1 626 378	53 540
R.	Daň z príjmov	292	101 251
R.1.	- splatná	292	101 251
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 1 626 670	- 47 711

7. Správa dozornej rady k účtovnej závierke za rok 2022

***Správa dozornej rady spoločnosti Istrochem Reality, a.s.
k účtovnej závierke za rok 2022***

Dozorná rada v rámci svojej pôsobnosti vykonávala kontrolnú činnosť zameranú na plnenie riadiacich funkcií štatutárnych orgánov spoločnosti v súvislosti so zabezpečovaním jej podnikateľskej činnosti, dodržiavanie platných stanov spoločnosti v súlade s ostatnými zákonnými právnymi normami, realizáciu pokynov a uznesení valných zhromaždení spoločnosti a strategických zámerov akcionára.

Zvýšená pozornosť bola venovaná realizácii obchodných zámerov a obchodnej politiky pri využívaní, obstarávaní a predaji nehnuteľného majetku spoločnosti, plneniu finančných plánov, vývoju cash-flow spoločnosti.

Dozorná rada konštatuje, že predstavenstvo jej vychádzalo v ústrety a pripravovalo včas požadované podklady a poskytovalo potrebnú súčinnosť.

Dozorná rada preskúmala účtovnú závierku Istrochem Reality, a.s. za rok 2022 a podrobne sa zoznámila so Správou nezávislého audítora k účtovnej závierke spoločnosti za rok 2022. Na základe názoru audítora, ktorý konštatuje, že účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz o finančnej situácii a výsledku hospodárenia spoločnosti Istrochem Reality, a.s. za rok 2022 v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve, postupmi účtovania pre podnikateľov a Medzinárodnými štandardmi, dozorná rada odporúča riadnemu valnému zhromaždeniu účtovnú závierku spoločnosti za rok 2022 schváliť.

Dozorná rada odporúča riadnemu valnému zhromaždeniu schváliť predložený návrh predstavenstva spoločnosti na rozdelenie hospodárskeho výsledku spoločnosti Istrochem Reality, a.s. za rok 2022 po zdanení:

účtovnú stratu z hospodárenia spoločnosti po zdanení vo výške 1 626 669,73 € rozdeliť nasledovne :

- vo výške 1 626 669,73 € previesť na neuhradenú stratu minulých rokov

Dozorná rada zároveň odporúča riadnemu valnému zhromaždeniu schváliť Výročnú správu za rok 2022, ktorá bola predložená predstavenstvom spoločnosti.

JUDr. Vojtech Agner
predseda DR Istrochem Reality, a.s.

Bratislava, dňa 24.3.2023

8. Správa nezávislého audítora k účtovnej závierke za rok 2022

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Istrochem Reality, a.s.:

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti Istrochem Reality, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) k 31. decembru 2022 a výsledok hospodárenia Spoločnosti 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:

- súvahu k 31. decembru 2022,
- 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

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

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

Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov (ďalej „Kódex IESBA“), ako aj v zmysle ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej „Zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, ktoré sa vzťahujú na náš audit účtovnej závierky v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky, ktoré na nás kladie Zákon o štatutárnom audite a Kódex IESBA.

Správa k ostatným informáciám vrátane výročnej správy

Štatutárny orgán je zodpovedný za ostatné informácie. Ostatné informácie pozostávajú z výročnej správy (ale neobsahujú účtovnú závierku a našu správu audítora k nej).

Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

V súvislosti s našim auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou prečítať si ostatné informácie, ktoré sú definované vyššie a pritom zvážiť, či sú tieto ostatné informácie významne nekonzistentné s účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými počas auditu, alebo či máme iný dôvod sa domnievať, že sú významne nesprávne.

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

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

- informácie uvedené vo výročnej správe za rok, za ktorý je účtovná závierka pripravená, sú v súlade s účtovnou závierkou 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, ibaže by štatutárny orgán buď mal zámer 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, ak také 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 zachováваме profesionálny skepticizmus ako súčasť 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 našej 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 iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
Licencia SKAU č. 161

23. marca 2023
Bratislava, Slovenská republika



Ing. Monika Smitzanská

Ing. Monika Smitzanská, FCCA
Licencia UDVA č. 1015

9. Riadna účtovná závierka spoločnosti za rok 2022

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše 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	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2 0 2 1 5 1 1 8 2 2	X riadna	X malá	od 0 1 2 0 2 2
IČO			Za obdobie
3 5 7 9 7 5 2 5	mimoriadna	veľká	do 1 2 2 0 2 2
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
6 8 . 2 0 . 0			od 0 1 2 0 2 1
			do 1 2 2 0 2 1

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 s t r o c h e m R e a l i t y , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

N O B E L O V A

Číslo

3 4

PSČ

Obec

8 3 6 0 5 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O S B R A T I S L A V A I

O D D I E L S A , V L O Ž K A Č . 2 5 7 2 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 2 / 4 9 5 1 7 4 2 0

E-mailová adresa

H E L E N A . B E N K O V I C O V A @ D U S L O . S K

Zostavená dňa:

2 3 . 0 3 . 2 0 2 3

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

DIČ 2 0 2 1 5 1 1 8 2 2

IČO 3 5 7 9 7 5 2 5



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	1 2 0 5 3 0 8 3 2		9 9 0 3 5 9 7 1			
			2 1 4 9 4 8 6 1		1 0 0 1 9 1 4 2 8			
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 1 3 5 5 2 0 2 6		9 2 0 9 0 5 9 4			
			2 1 4 6 1 4 3 2		9 4 2 0 0 8 7 8			
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	3 0 7 5					
			3 0 7 5					
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04						
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	3 0 7 5					
			3 0 7 5					
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 0 9 5 4 8 5 2 8		8 8 0 9 0 1 7 1			
			2 1 4 5 8 3 5 7		9 0 2 0 0 4 5 5			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	8 3 0 0 0 0 6 0		8 1 9 9 5 4 9 5			
			1 0 0 4 5 6 5		8 3 4 5 8 4 7 2			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	2 4 1 4 7 1 2 1		5 0 5 6 3 3 9			
			1 9 0 9 0 7 8 2		6 0 1 0 1 3 5			
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 9 9 2 2 8 3		6 2 9 2 7 3			
			1 3 6 3 0 1 0		7 0 6 4 4 5			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné 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	4 0 9 0 6 4	4 0 9 0 6 4	2 5 4 0 3
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	4 0 0 0 4 2 3	4 0 0 0 4 2 3	4 0 0 0 4 2 3
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	4 0 0 0 4 2 3	4 0 0 0 4 2 3	4 0 0 0 4 2 3
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			

DIČ 2 0 2 1 5 1 1 8 2 2

IČO 3 5 7 9 7 5 2 5



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
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	6 9 5 4 0 4 9	6 9 2 0 6 2 0	
			3 3 4 2 9		5 9 7 4 5 8 2
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	2 7 5 3 9	2 6 1 3 1	
			1 4 0 8		2 4 5 4 5
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	2 7 0 4 7	2 5 6 3 9	
			1 4 0 8		2 3 8 3 0
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	4 9 2	4 9 2	
					7 1 5
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	4 5 4 3 2 8	4 5 4 3 2 8	
					3 8 9 2 1 1
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1 Netto 2	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
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	4 5 4 3 2 8	4 5 4 3 2 8	3 8 9 2 1 1
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 4 4 7 9 5 9	1 4 1 5 9 3 8	1 1 5 3 2 2 9
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 2 8 9 4 3 1	1 2 5 7 4 1 0	7 4 6 8 7 5
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	2 0 3 1 4 7	2 0 3 1 4 7	2 5 6 1 8 3
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			

DIČ 2 0 2 1 5 1 1 8 2 2

IČO 3 5 7 9 7 5 2 5



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 0 8 6 2 8 4	1 0 5 4 2 6 3	
			3 2 0 2 1		4 9 0 6 9 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	5 0 1 1 7	5 0 1 1 7	
					2 5 0 9 3
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	7 8 9 6 8	7 8 9 6 8	
					2 1 1 5
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	2 9 4 4 3	2 9 4 4 3	
					3 7 9 1 4 6
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	5 0 2 4 2 2 3	5 0 2 4 2 2 3	4 4 0 7 5 9 7
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 0 8 6 5	1 0 8 6 5	1 2 8 8 7
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	5 0 1 3 3 5 8	5 0 1 3 3 5 8	4 3 9 4 7 1 0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	2 4 7 5 7	2 4 7 5 7	1 5 9 6 8
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	3 3 3	3 3 3	3 1 9
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 7 2 1 1	1 7 2 1 1	1 4 5 3 1
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	7 2 1 3	7 2 1 3	1 1 1 8

Ozna- čenie 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	9 9 0 3 5 9 7 1	1 0 0 1 9 1 4 2 8
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	9 5 2 9 4 8 8 0	9 6 9 2 1 5 5 0
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 0 0 7 4 3 5 4 9	1 0 0 7 4 3 5 4 9
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 0 0 7 4 3 5 4 9	1 0 0 7 4 3 5 4 9
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		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 4 0 5 9 9	2 4 0 5 9 9
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 4 0 5 9 9	2 4 0 5 9 9
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		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 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	- 4 0 6 2 5 9 8	- 4 0 1 4 8 8 7
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 4 0 6 2 5 9 8	- 4 0 1 4 8 8 7
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 1 6 2 6 6 7 0	- 4 7 7 1 1
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 7 1 8 5 6 8	3 2 4 6 6 6 2
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	7 8 8 9	1 1 2 7 7
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		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
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	7 8 8 9	1 1 2 7 7
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie 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	1 8 3 7 1 6 1	1 6 6 7 9 6 2
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	5 1 5 5 5 4	4 1 8 2 6 4
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	1 3 2 1 6 0 7	1 2 4 9 6 9 8
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 6 1 0 5 2 6	1 1 0 3 5 8 5
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 4 0 4 4 6 4	8 2 6 4 6 1
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	3 8 3 2 8 2	2 6 1 7 8 8
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 0 2 1 1 8 2	5 6 4 6 7 3
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		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	8 2 8 6 5	6 0 4 0 5
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	5 1 7 7 5	3 9 3 0 1
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	4 9 6 5 5	1 5 6 6 9 0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	2 1 7 6 7	2 0 7 2 8
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 6 2 9 9 2	4 6 3 8 3 8
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	4 7 5 4 7	4 0 1 9 5
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 1 5 4 4 5	4 2 3 6 4 3
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	2 2 5 2 3	2 3 2 1 6
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	2 2 5 2 3	2 3 2 1 6



Ozna- čenie 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	1 0 4 4 1 9 5 6	8 5 1 0 4 6 2
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 1 5 3 3 9 7 7	9 7 9 5 6 7 1
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	1 9 9	1 2 4
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 0 4 4 1 7 5 7	8 5 1 0 3 3 8
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	3 6 8 0	2 3 0 1
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	9 0 2 8 8 9	1 2 1 7 9 2 4
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 8 5 4 5 2	6 4 9 8 4
**	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	1 3 1 6 0 5 2 0	9 7 3 8 0 7 5
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	3 7 9	9 3
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	5 3 1 5 3 1 4	3 2 9 8 4 5 7
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 3 5 6 5 4 6	1 9 0 5 1 3 7
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 5 9 8 9 7 2	1 4 8 4 2 8 4
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	1 1 6 2 5 9 2	1 0 6 9 2 6 7
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	3 8 7 8 8 3	3 6 9 9 7 2
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	4 8 4 9 7	4 5 0 4 5
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 1 9 7 5 3 1	1 1 9 9 1 1 9
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 0 5 6 9 9 0	1 1 3 0 8 6 0
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	9 9 4 1 3 4	1 1 4 4 0 9 3
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	6 2 8 5 6	- 1 3 2 3 3
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	1 5 8 5 9 9 2	4 7 2 2 8 1
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	- 8 6 1	- 4 1 4 7
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	4 9 6 5 7	2 5 1 9 9 1
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 1 6 2 6 5 4 3	5 7 5 9 6



Ozna- čenie 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	2 7 7 3 3 9 7	3 3 0 9 0 7 6
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	7 2 6 4	2 4 7
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	7 2 6 3	2 4 3
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	6 0 3	2 4 3
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	6 6 6 0	
XII.	Kurzové zisky (663)	42	1	4
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	7 0 9 9	4 3 0 3
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		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52	9 2	1 8 3
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	7 0 0 7	4 1 2 0



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

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2022

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Istrochem Reality, a.s.
Nobelova č. 34
836 05 Bratislava

Spoločnosť Istrochem Reality, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 12. septembra 2000 a do Obchodného registra bola zapísaná 16. októbra 2000 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č.2572/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby,
- sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom,
- skladovanie,
- elektroenergetika (dodávka elektriny, distribúcia elektriny),
- plynárenstvo (dodávka plynu, distribúcia plynu),
- výroba tepla, rozvod tepla,
- podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom,
- podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom,
- prevádzkovanie verejných vodovodov III. kategórie,
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 29. júna 2022 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou, ktorá je na základe § 22 ods. 8 zákona o účtovníctve oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu, pretože je spolu s dcérskymi spoločnosťami zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti na vyššom stupni v skupine v rámci Európskej únie. Túto konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť SynBiol, a.s. so sídlom v Pyšelská 2327/2, 149 00 Praha 4 za skupinu s názvom SynBiol, a.s. Obchodné meno a sídlo dcérskych účtovných jednotiek je uvedené nižšie:

BERG a.s., Mariánska 11, 811 08 Bratislava 1.

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	48,79	45,14
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	48	49
počet vedúcich zamestnancov	4	4

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 29. júna 2022 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2022.

8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Predstavenstvo:	Ing. Jindřich Archalous Ing. Pavol Zelenay Ing. Robert Konopka	Ing. Jindřich Archalous Ing. Pavol Zelenay Ing. Robert Konopka
Dozorná rada:	JUDr. Vojtech Agner Ing. Silvia Slezáková Ing. Andrej Ševčík	JUDr. Vojtech Agner Ing. Silvia Slezáková Ing. Andrej Ševčík

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov	
	absolútne	v %				
SynBiol, a.s.	100 743 549	100%	100%	0		0
Spolu	100 743 549	100%	100%	0		0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) 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.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť 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.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

Pri oceňovaní aktív a záväzkov a naplnení predpokladu trvania Spoločnosti vedenie zvažilo dopady vojnového konfliktu spôsobeného Ruskou inváziou na Ukrajinu.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného a hmotného majetku nie sú úroky z úverov.

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Za dlhodobý nehmotný majetok sa považuje nehmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako jeden rok a obstarávacia cena, reprodukčná obstarávacia cena, príp. vlastné náklady sú vyššie ako 2 400 EUR a technické zhodnotenie plne odpísaného nehmotného majetku vyššie ako 1 700 EUR.

Dlhodobý nehmotný majetok s ocenením do 2 400 EUR v jednotlivých prípadoch sa účtuje pri zaradení do užívania na ostatné služby a nesleduje sa v podsúvahovej evidencii.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku.

Za dlhodobý hmotný majetok sa považuje hmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako jeden rok a obstarávacia cena, reprodukčná obstarávacia cena, príp. vlastné náklady sú vyššie ako 1 700 EUR; výnimku tvoria stavby, byty a nebytové priestory, pri ktorých sa nesleduje limitovaná vstupná cena.

Hmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako 1 rok a jeho vstupná cena je vyššia ako 1 700 EUR a stavby, byty a nebytové priestory, pri ktorých sa nesleduje limitovaná vstupná cena, sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby používania majetku zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania.

Hmotný majetok s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok, a ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevyší 1 700 EUR (s výnimkou hmotného majetku charakteru výpočtovej a kancelárskej techniky s obstarávacou cenou od 350 EUR do 1 700 EUR), sa účtuje priamo do spotreby. Pre takýto majetok platia nasledovné pravidlá:

- hmotný majetok s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok a s obstarávacou cenou do 40 EUR, s výnimkou mobilných telefónov a s výnimkou vybraných položiek, o ktorých rozhodne v konkrétnom prípade riaditeľ Spoločnosti, sa účtuje jednorazovo do nákladov,
- hmotný majetok s dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok a s obstarávacou cenou od 40 EUR do 1 700 EUR, mobilné telefóny bez ohľadu na obstarávaciu cenu a vybrané položky hmotného majetku s obstarávacou cenou do 40 EUR sa účtujú do nákladov, avšak sledujú sa v centrálnej evidencii a podliehajú fyzickej inventarizácii.

Hmotný majetok charakteru výpočtovej a kancelárskej techniky, napr. počítače, samostatné tlačiarne, kopírovacie stroje, faxy, skenery, a podobne s obstarávacou cenou od 350 EUR do 1 700 EUR je považovaný za dlhodobý hmotný majetok s dobou odpisovania 2 roky.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Nehnutelný majetok			
Stavby	9 – 40	rovnomerný odpis	11,11 – 2,5
Budovy	9 – 40	rovnomerný odpis	11,11 – 2,5
Samostatný hnutelný majetok			
- počítače, kancelárska technika	2 – 4	rovnomerný odpis	50 – 25
- osobné automobily	4	rovnomerný odpis	25
- špeciálne nákladné automobily	6	rovnomerný odpis	16,5
- mostové žeriavy	15	rovnomerný odpis	6,66
- potrubné rozvody vrátane káblových a elektroinštalácií	2 – 20	rovnomerný odpis	50 – 5
- transformátory	12 – 20	rovnomerný odpis	8,33 – 5
- rekuperátory	12	rovnomerný odpis	8,33
- klimatizácia	8 – 20	rovnomerný odpis	12,5 – 5
- plynová kotolňa	12	rovnomerný odpis	8,33
- kávovar	4	rovnomerný odpis	25
- osobný výťah	12	rovnomerný odpis	8,33
- plynový sporák	4	rovnomerný odpis	25

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

c) Cenné papiere a podiely

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

d) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou štandardných nákladov.

Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutých zásob a účtovnou hodnotou odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok tohto majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

Ak sú obstarávacia cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než 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. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. 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. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

f) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny (tu: stravné lístky) a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

h) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

i) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácií sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila nasledujúce rezervy: zákonnú rezervu na uzatvorenie, rekultiváciu a monitorovanie na kazete 3 a kazete 5 na skládke odpadu, ďalej rezervy na odstránenie ekologickej záťaže pozemkov, na sanáciu objektov a odstránenie odpadu, na odchodné do dôchodku a jubileá, nevyčerpané dovolenky, pohyblivú zložku mzdy a ostatné prevádzkové náklady.

Zákonná rezerva na uzatvorenie, rekultiváciu a monitorovanie kazety 3 a kazety 5 na skládke odpadu v Budmericiach sa tvorí v súlade s § 22 zákona 223/2001 o odpadoch, v zmysle ktorého je prevádzkovateľ skládky odpadov povinný vytvárať počas doby skládkovania odpadov účelovú finančnú rezervu, ktorej prostriedky sa použijú na uzavretie, rekultiváciu a monitorovanie kazety 3 a kazety 5 na skládke odpadu po jej uzavretí.

j) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

k) Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

l) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

m) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

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

n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

o) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou banku Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

p) Vykazovanie 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 tržby z prenájmu pozemkov a nebytových priestorov, z predaja pozemkov, skládkovanie chemického odpadu, skládkovanie inertného odpadu (tu: zemina, stavebný recyklát), za dodávku elektrickej energie, tepla, plynu, pitnej a priemyselnej vody a stočné, za ubytovacie a pohostinské služby.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

A. AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	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
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2022	84 474 353	24 378 123	1 927 179	0	0	0	25 403	0	110 805 058
Prírastky	0	0	0	0	0	0	534 852	0	534 852
Úbytky	1 475 197	313 292	2 893	0	0	0	0	0	1 791 382
Presuny	904	82 290	67 997	0	0	0	- 151 191	0	0
Stav k 31.12.2022	83 000 060	24 147 121	1 992 283	0	0	0	409 064	0	109 548 528
Oprávky									
Stav k 1.1.2022	0	17 870 029	1 220 734	0	0	0	0	0	19 090 763
Prírastky	0	851 135	142 999	0	0	0	0	0	994 134
Úbytky	0	199 667	723	0	0	0	0	0	200 390
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	18 521 497	1 363 010	0	0	0	0	0	19 884 507
Opravné položky									
Stav k 1.1.2022	1 015 881	497 959	0	0	0	0	0	0	1 513 840
Prírastky	220 215	93 914	0	0	0	0	0	0	314 129
Úbytky	231 531	22 588	0	0	0	0	0	0	254 119
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	1 004 565	569 285	0	0	0	0	0	0	1 573 850
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2022	83 458 472	6 010 135	706 445	0	0	0	25 403	0	90 200 455
Stav k 31.12.2022	81 995 495	5 056 339	629 273	0	0	0	409 064	0	88 090 171

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	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
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2021	84 946 069	24 236 990	1 800 655	0	0	0	66 107	0	111 049 821
Prírastky	0	0	0	0	0	0	302 462	2 893	305 355
Úbytky	471 716	2 036	0	0	0	0	73 473	2 893	550 118
Presuny	0	143 169	126 524	0	0	0	- 269 693	0	0
Stav k 31.12.2021	84 474 353	24 378 123	1 927 179	0	0	0	25 403	0	110 805 058
Oprávky									
Stav k 1.1.2021	0	16 892 141	1 056 065	0	0	0	0	0	17 948 206
Prírastky	0	979 424	164 669	0	0	0	0	0	1 144 093
Úbytky	0	1 536	0	0	0	0	0	0	1 536
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	17 870 029	1 220 734	0	0	0	0	0	19 090 763
Opravné položky									
Stav k 1.1.2021	1 098 335	428 738	0	0	0	0	0	0	1 527 073
Prírastky	0	119 133	0	0	0	0	0	0	119 133
Úbytky	82 454	49 912	0	0	0	0	0	0	132 366
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	1 015 881	497 959	0	0	0	0	0	0	1 513 840
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2021	83 847 734	6 916 111	744 590	0	0	0	66 107	0	91 574 542
Stav k 31.12.2021	83 458 472	6 010 135	706 445	0	0	0	25 403	0	90 200 455

Spoločnosť nemá dlhodobý hmotný majetok krytý záložným právom ani nemá obmedzené právo s ním disponovať.

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou, vandalizmom a lúpežou až do výšky 68 396 944 EUR (2021: 68 396 944 EUR).

2. Dlhodobý finančný majetok

Výška vlastného imania k 31. decembru 2022, 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					
BERG a.s. Mariánska 11 811 08 Bratislava	100%	0%	154 985	- 19 997	4 000 423
Spolu	100%	0%	154 985	- 19 997	4 000 423

*) neauditované

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					
BERG a.s. Mariánska 11 811 08 Bratislava	100%	0%	174 982	- 21 023	4 000 423
Spolu	100%	0%	174 982	- 21 023	4 000 423

*) neauditované

3. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu bežného účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2022	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenos ti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2022
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	34 013	12 025	12 886	1 131	32 021
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	34 013	12 025	12 886	1 131	32 021
Ostatné krátkodobé pohľadávky	0				
Krátkodobé pohľadávky spolu	34 013	12 025	12 886	1 131	32 021

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenos ti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2021
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	80 456	14 259	18 406	42 296	34 013
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	80 456	14 259	18 406	42 296	34 013
Ostatné krátkodobé pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	80 456	14 259	18 406	42 296	34 013

Opravné položky k pohľadávkam boli tvorené k rizikovým pohľadávkam, ktoré sú po splatnosti viac ako 90 dní.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	1 198 368	91 063	1 289 431
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	203 147	0	203 147
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	995 221	91 063	1 086 284
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	158 528	0	158 528
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti	50 117	0	50 117
Daňové pohľadávky a dotácie	78 968	0	78 968
Iné pohľadávky	29 443	0	29 443
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 356 896	91 063	1 447 959

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	714 333	66 555	780 888
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	256 183	0	256 183
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	458 150	66 555	524 705
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	396 354	10 000	406 354
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti	15 093	10 000	25 093
Daňové pohľadávky a dotácie	2 115	0	2 115
Iné pohľadávky	379 146	0	379 146
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 110 687	76 555	1 187 242

Spoločnosť nemá pohľadávky kryté záložným právom a ani nebolo zriadené záložné právo v prospech banky.

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s pohľadávkami.

4. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 6 na strane 19.

5. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať, s výnimkou termínovaného vkladu. Spoločnosť eviduje k 31.12.2022 termínovaný vklad v celkovej výške 3 000 000 EUR. U termínovaného vkladu je možnosť ukončenia obchodu v stanovených termínoch. Splatnosť termínovaného vkladu vo výške 2 500 000 EUR je do troch mesiacov a v čiastke 500 000 EUR viac ako 3 mesiace od dátumu vkladu.

6. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	333	319
Predplatené služby a materiál	333	319
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	17 211	14 531
Predplatené služby a materiál	17 211	14 531
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	7 213	1 118
Ostatné	7 213	1 118
Spolu	24 757	15 968

B. PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX bod 1 na strane 22.

2. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022	2021
Začiatočný stav sociálneho fondu	11 277	11 784
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	6 442	5 604
Tvorba sociálneho fondu spolu	6 442	5 604
Čerpanie sociálneho fondu	9 830	6 111
Konečný zostatok sociálneho fondu	7 889	11 277

3. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 6 na strane 19.

4. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	7 889	0	0	7 889
Závazky zo sociálneho fondu	0	7 889	0	0	7 889
Dlhodobé záväzky spolu	0	7 889	0	0	7 889
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 404 464	0	1 404 464
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	383 282	0	383 282
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	1 021 182	0	1 021 182
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	206 062	0	206 062
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	82 865	0	82 865
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	51 775	0	51 775
Daňové záväzky a dotácie	0	0	49 655	0	49 655
Iné záväzky	0	0	21 767	0	21 767
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 610 526	0	1 610 526

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	11 277	0	0	11 277
Závazky zo sociálneho fondu	0	11 277	0	0	11 277
Dlhodobé záväzky spolu	0	11 277	0	0	11 277
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	826 212	249	826 461
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	261 788	0	261 788
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	564 424	249	564 673
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	277 101	23	277 124
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	60 405	0	60 405
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	39 301	0	39 301
Daňové záväzky a dotácie	0	0	156 690	0	156 690
Iné záväzky	0	0	20 705	23	20 728
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 103 313	272	1 103 585

Spoločnosť nemá záväzky kryté záložným právom.

5. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2022 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2022	Tvorba	Presun	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2022
Dlhodobé rezervy, z toho:	1 667 962	596 496	2 555	424 304	5 548	1 837 161
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>418 264</i>	<i>107 190</i>	<i>2 555</i>	<i>12 455</i>	<i>0</i>	<i>515 554</i>
V zmysle zákona 223/2001 o odpadoch	418 264	107 190	2 555	12 455	0	515 554
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>1 249 698</i>	<i>489 306</i>	<i>0</i>	<i>411 849</i>	<i>5 548</i>	<i>1 321 607</i>
Odstránenie ekologickej záťaže pozemkov	784 532	212 128	0	0	0	996 660
Rezerva na sanáciu objektov a odstránenie odpadu	411 849	277 178	0	411 849	0	277 178
Odchodné	41 980	0	0	0	2 984	38 996
Jubileá	11 337	0	0	0	2 564	8 773
Krátkodobé rezervy, z toho:	463 838	165 979	- 2 555	364 270	0	262 992
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>40 195</i>	<i>45 534</i>	<i>- 2 555</i>	<i>35 627</i>	<i>0</i>	<i>47 547</i>
Mzdy za nevyčerp. dovolenku vrát. sociálneho poistenia	37 640	45 534	0	35 627	0	47 547
V zmysle zákona 223/2001 o odpadoch	2 555	0	- 2 555	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>423 643</i>	<i>120 445</i>	<i>0</i>	<i>328 643</i>	<i>0</i>	<i>215 445</i>
Odmeny pracovníkom	120 982	76 799	0	120 982	0	76 799
Audit	9 548	9 911	0	9 548	0	9 911
Služby spojené s užívaním bytov – nájomníci + správca	1 170	2 235	0	1 170	0	2 235
Odstránenie ekologickej záťaže pozemkov	95 000	0	0	0	0	95 000
Sanácia objektov a odstránenie odpadu	189 321	0	0	189 321	0	0
Dokumentácia – transferové oceňovanie	7 500	600	0	7 500	0	600
Rezerva na pokuty	0	30 000	0	0	0	30 000
Iné	122	900	0	122	0	900
Rezervy spolu	2 131 800	762 475	0	788 574	5 548	2 100 153

Spoločnosť tvorí rezervu na inžiniersko-geologický prieskum pre územie, na ktorom sa môže nachádzať stará environmentálna záťaž, a zneškodnenie odpadu z minulosti, ktorý sa nachádza v areáli spoločnosti. Výška tejto rezervy k 31. decembru 2022 bola 1 091 660 EUR (k 31. decembru 2021: 879 532 EUR).

Ďalej spoločnosť tvorí rezervu na sanáciu objektov a odstránenie odpadov (predovšetkým stavebné sute). Výška tejto rezervy k 31. decembru 2022 bola 277 178 EUR (k 31. decembru 2021: 601 170 EUR).

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2021	Tvorba	Presun	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2021
Dlhodobé rezervy, z toho:	1 507 185	161 225	0	448	0	1 667 962
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>357 788</i>	<i>60 476</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>418 264</i>
V zmysle zákona 223/2001 o odpadoch	357 788	60 476	0	0	0	418 264
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>1 149 397</i>	<i>100 749</i>	<i>0</i>	<i>448</i>	<i>0</i>	<i>1 249 698</i>
Odstránenie ekologickej záťaže pozemkov	752 219	32 313	0	0	0	784 532
Rezerva na sanáciu objektov a odstránenie odpadu	346 624	65 225	0	0	0	411 849
Odchodné	38 769	3 211	0	0	0	41 980
Jubileá	11 785	0	0	448	0	11 337
Krátkodobé rezervy, z toho:	485 755	169 449	0	191 366	0	463 838
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>36 999</i>	<i>35 627</i>	<i>0</i>	<i>32 431</i>	<i>0</i>	<i>40 195</i>
Mzdy za nevyčerp. dovolenku vrát. sociálneho poistenia	34 444	35 627	0	32 431	0	37 640
V zmysle zákona 223/2001 o odpadoch	2 555	0	0	0	0	2 555
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>448 756</i>	<i>133 822</i>	<i>0</i>	<i>158 935</i>	<i>0</i>	<i>423 643</i>
Odmeny pracovníkom	107 948	120 982	0	107 948	0	120 982
Audit	9 252	9 548	0	9 252	0	9 548
Služby spojené s užívaním bytov – nájomníci + správca	780	1 170	0	780	0	1 170
Odstránenie ekologickej záťaže pozemkov, sanácia objektov a odstránenie odpadu	320 153	0	0	35 832	0	284 321
Dokumentácia – transferové oceňovanie	10 450	2 000	0	4 950	0	7 500
Iné	173	122	0	173	0	122
Rezervy spolu	1 992 940	330 674	0	191 814	0	2 131 800

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Ostatné	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	22 523	23 216
Ostatné	22 523	23 216
Spolu	22 523	23 216

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022	2021
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	10 441 956	8 510 462
Tržby z predaja služieb	10 441 757	8 510 338
Tržby z predaja tovaru	199	124
Čistý obrat celkom	10 441 956	8 510 462

C. VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	Tržby za prenájom a služby s prenájomom spojené		Tržby za dodávku energií a stočné		Tržby za skladovanie odpadu, z predaja tovaru a ostatné služby		Spolu	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Slovensko	3 099 226	2 943 200	6 294 885	4 527 775	935 923	921 371	10 330 034	8 392 346
Česká republika	94 135	107 435	15 192	8 249	2 595	2 432	111 922	118 116
Spolu	3 193 361	3 050 635	6 310 077	4 536 024	938 518	923 803	10 441 956	8 510 462

3. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2022	2021
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	3 680	2 301
Ostatná aktivácia	3 680	2 301
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 088 341	1 282 908
Tržby z predaja materiálu	20	65
Tržby z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	902 869	1 217 859
Výnosy z odpísaných pohľadávok	186	245
Náhrady za poškodený majetok	- 33 489	38 761
Zmluvné pokuty a úroky z omeškania	5 118	4 675
Prijaté dotácie	0	17 532
Predaj kovového odpadu	211 425	2 457
Ostatné	2 212	1 314
Finančné výnosy, z toho:	7 264	247
Kurzové zisky, z toho:	1	4
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	1	4
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	7 263	243
Výnosové úroky od prepojených ÚJ	603	243

D. NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022	2021
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 356 546	1 905 137
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>16 519</i>	<i>15 914</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	16 519	15 914
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>2 340 027</i>	<i>1 889 223</i>
Opravy	284 059	366 353
Stočné	222 559	220 133
Údržba teritória	112 849	107 604
Strážna služba	493 953	512 600
Účtovníctvo, daňovníctvo, financovanie, kontroľing a personálne služby	131 200	131 200
Obsluha vodárne, plynových a teplovodných zariadení	148 398	141 015
Demolácia	387 659	0
Ostatné	559 350	410 318
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 634 788	720 125
Predaj materiálu	16	65
Manká a škody	33 546	782
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 585 976	472 216
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	- 861	- 4 147
Tvorba a zúčtovanie rezerv	- 38 183	122 183
Poistenie majetku a osôb	34 738	34 967
Dary	3 713	378
Zmarené investície	0	73 473
Ostatné	15 843	20 208
Finančné náklady, z toho:	7 099	4 303
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>92</i>	<i>183</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>7 007</i>	<i>4 120</i>
Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky	0	0
Bankové poplatky	5 637	4 120

5. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022	2021
Osobné náklady, z toho:	1 598 972	1 484 284
Mzdy	1 162 592	1 069 267
Sociálne poistenie	272 918	261 190
Zdravotné poistenie	114 965	108 782
Ostatné sociálne náklady	48 497	45 045

6. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Zaúčtovaná do vlastného imania	Teoretická odložená daň do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2022
Dlhodobý majetok	3 217 996		- 65 005	3 152 991
Opravná položka k majetku	1 513 840		60 010	1 573 850
Opravná položka k zásobám	1 408		0	1 408
Opravná položka k pohľadávkam	16 670		- 9 991	6 679
Rezervy	1 673 341		- 136 289	1 537 052
Ostatné	12 241		- 9 369	2 872
Celkom	6 435 496		- 160 644	6 274 852
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%			
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	1 351 454		- 33 735	1 317 719
Celková odložená daňová pohľadávka po zmene sadzby	1 351 454		- 33 735	1 317 719
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0		0	0
Odložený daňový záväzok	0		0	0

Odložená daňová pohľadávka nebola zaúčtovaná kvôli zásade opatrnosti, keďže existuje určité riziko, že nebude možné dočasné rozdiely plne vyrovnať voči budúcemu základu dane.

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	1 317 719	1 351 454
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	6 274 852	6 435 496

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	- 1 626 378			53 540		
teoretická daň		- 341 539	21%		11 243	21%
Daňovo neuznané náklady	1 268 861	266 461		491 143	103 140	
Výnosy nepodliehajúce dani	-131 968	- 27 713		- 17 532	- 3 681	
Vplyv nevykázaného odloženej daňovej pohľadávky	-9 884	-2 076		- 45 003	- 9 451	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zúčtovanie odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Spolu		0			101 251	
Zápočet daňovej licencie		0			0	
Splatná daň z príjmov		0			101 251	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		0			101 251	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Iné položky – drobný dlhodobý hmotný majetok	859 369	856 347

VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

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

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2022	2021
Nákup majetku	Ostatné spriaznené strany	24 236	778
Predaj majetku	Ostatné spriaznené strany	0	0
Nákup zásob	Ostatné spriaznené strany	2 007	1 582
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany	3 997 962	2 762 386
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany	5 060 538	3 855 788
Úroky z prijatých pôžičiek	Ostatné spriaznené strany	0	0
Úroky z poskytnutých pôžičiek	Ostatné spriaznené strany	603	243

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	383 282	261 788
Výnosy budúcich období	Ostatné spriaznené strany	0	500
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	203 147	256 183
Náklady budúcich období	Ostatné spriaznené strany	1 811	1 872
Prijaté pôžičky	Ostatné spriaznené strany	0	0
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany	50 000	25 000

2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Podnikateľské riziká zahŕňajúce nepriaznivé dopady ekonomických sankcií uvalených na Rusko, prerušenie podnikania (vrátane dodávateľských reťazcov), zvýšený výskyt kybernetických útokov, riziko porušenia právnych a regulačných pravidiel a mnoho ďalších negatívne ovplyvnilo podnikateľskú činnosť Spoločnosti aj v roku 2022.

Pretrvávajúci vojenský konflikt na Ukrajine výrazne ovplyvnil podnikateľskú činnosť aj v oblasti energií, čo spôsobilo nárast trhových cien energií na trhu s energiami v celej Európe. Ceny plynu v porovnaní s rokom 2021 zaznamenali nárast o 120 % a ceny elektriny o 60 %.

V oblasti ubytovacích služieb v penzióne Adika v Mýte pod Ďumbierom neboli v roku 2022 čerpané žiadne príspevky od štátu. Oblasť prenájmov je stabilná vplyvom navýšenia cien za poskytnutie nájomov a služieb s ním spojených.

Spoločnosť i napriek komplikovanej podnikateľskej situácii spôsobenej pretrvávajúcim konfliktom s vojenskou inváziou Ruska na Ukrajinu a doznievajúcim ochorením COVID-19 pokračovala v realizácii stratégie orientovanej na čo najefektívnejšie využitie hnuťelného i nehnuteľného majetku, ktorý má vo vlastníctve a slúži na realizáciu podnikateľských zámerov.

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

IX. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2022
Základné imanie	100 743 549	0	0	0	100 743 549
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	240 599	0	0	0	240 599
Neuhradená strata minulých rokov	- 4 014 887	0	0	- 47 711	- 4 062 598
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	- 47 711	0	1 626 670	47 711	- 1 626 670
Vlastné imanie spolu	96 921 550	0	1 626 670	0	95 294 880

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2021
Základné imanie	100 743 549	0	0	0	100 743 549
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	240 599	0	0	0	240 599
Neuhradená strata minulých rokov	- 3 737 417	0	0	- 277 470	- 4 014 887
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	- 277 470	0	47 711	277 470	- 47 711
Vlastné imanie spolu	96 969 261	0	47 711	0	96 921 550

Základné imanie Spoločnosti tvorí 55 akcií v menovitej hodnote 33 194 EUR a 1 ks akcia v menovitej hodnote 98 917 879 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov. Základné imanie vo výške 100 743 549 EUR je splatené.

2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2021

Účtovná strata za rok 2021 vo výške 47 711 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

	2021
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	47 711
Spolu	47 711

3. Rozdelenie zisku za bežný rok 2022

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2022.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2022	2021
Výsledok hospodárenia pred zdanením	- 1 626 670	53 540
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	994 134	1 217 566
Odpis zásob	394	782
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	60 010	- 13 233
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	- 1 992	- 46 443
Zmena stavu rezerv	- 31 647	138 860
Úrokové náklady (netto)	0	0
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	683 106	- 745 643
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	2 601	-955
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	79 936	604 474
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok a časového rozlíšenia	- 374 456	- 166 897
Úbytok (prírastok) zásob	- 1 586	- 3 426
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	592 927	202 749
Prevádzkové peňažné toky	296 821	636 900
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	296 821	636 900
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	2 024	173
Zaplatená daň z príjmov	- 168 099	270 130
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	130 746	907 203
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-532 402	- 364 911
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	1 021 670	1 099 059
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	489 268	734 148
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	0
(Úbytok) prírastok dlhodobých záväzkov	- 3 388	- 507
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	- 3 388	- 507
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	616 626	1 640 844
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	4 407 597	2 766 753
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	5 024 223	4 407 597