

Poznámky Úč POD 3 - 04

**Poznámky
k individuálnej účtovnej zavierke
zostavenej k 31. decembru 2022**

v ☐ - eurocentoch

☒ - celých eurách

Za obdobie od

mesiac
0 1

rok
2 0 2 2

do

mesiac
1 2

rok
2 0 2 2

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od

0 1

2 0 2 1

do

1 2

2 0 2 1

Dátum vzniku účtovnej jednotky

1 6 0 5 2 0 0 7

Účtovná zavierka

*)
☒ - riadna
☐ - mimoriadna
☐ - priebežná

Účtovná zavierka

*)
☒ - zostavená
☐ - schválená

IČO

3 6 7 7 7 5 3 6

DIČ

2 0 2 2 3 9 8 2 9 0

Kód SK NACE

4 1 2 0 1

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

J a r a b i n y I n v e s t , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

S t a r o m e s t s k á

Číslo

3

PSČ

8 1 1 0 3

Názov obce

B r a t i s l a v a

Číslo telefónu

0 2

/ 3 3 5 2 7 1 2 6

Číslo faxu

0 2

/ 3 3 5 2 7 1 2 9

E-mailová adresa

Zostavené dňa:

23.06.2023

Schválené dňa:

Podpisový záznam osoby
zodpovednej za vedenie
účtovníctva:

Podpisový záznam osoby
zodpovednej za zostavenie
účtovnej zavierky:

Podpisový záznam člena
štatutárneho orgánu účtovnej
jednotky alebo fyzickej osoby,
ktorá je účtovnou jednotkou:

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

- Založenie spoločnosti

Spoločnosť Jarabiny Invest, a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 02. mája 2007 spoločenskou zmluvou v zmysle ust. §§ 105-153 zák.č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a do obchodného registra bola zapísaná 16. mája 2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, Oddiel: Sa, Vložka číslo 4989/B).

- Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- výkon činnosti stavebného dozoru
- reklamná, inzertná a propagačná činnosť
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľnosti / realitná činnosť

- Počet zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2022	2021
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

- 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 za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

- Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 30. decembra 2022.

B. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne	v %	v %	v %
a	b	c	d	e
Majetkový Holding, a.s.	25 000	100	100	-
Spolu	25 000	100	100	-

C. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti PROXY-FINANCE, a.s., Praha 1, 110 00, Česká Republika.

Zostavovateľom konsolidovanej účtovnej závierky za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku, pre ktorého je účtovná jednotka konsolidovanou účtovnou jednotkou, je spoločnosť PROXY-FINANCE, a.s., so sídlom Anežská 10, Praha 1, 110 00, Česká Republika.

Konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle spoločnosti PROXY-FINANCE a.s., IČO: 18 623 174, so sídlom Anežská 10, Praha 1, 110 00, Česká Republika, a je uložená v obchodnom registri Vedeného Mestským súdom v Prahe, oddiel B vložka 1155.

Na Slovensku je najvyššou materskou účtovnou jednotkou Spoločnosti Prvá slovenská investičná skupina a.s., ktorá aplikuje výnimku z povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu v súlade s §22 ods. 8 zákona o účtovníctve, nakoľko jej materská spoločnosť PROXY-FINANCE a.s. zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku podľa IFRS v znení prijatom Európskou úniou. Do tejto konsolidovanej účtovnej závierky sa zahŕňa Spoločnosť a všetky jej materské spoločnosti.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou, pretože nemá podiel na hlasovacích právach v iných účtovných jednotkách.

D. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Do dlhodobého nehmotného majetku spoločnosti je zaradená internetová stránka www.jarabinky.sk.

Dlhodobý hmotný majetok tvorí model stavebného diela – maketa Jarabiniek a súbor hmotného majetku (nábytku a iného zariadenia), ktorý je súčasťou predajného miesta.

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Odpisovanie je rovnomerné a účtovné odpisy sa rovnajú daňovým.

Pozemky sa neodpisujú.

(c) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

Pohľadávky v spoločnosti počas roka predstavujú prvé 20%-né splátky z ceny bytov, na základe podpísaných Zmlúv o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytových priestorov.

(d) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou. V účtovníctve spoločnosti sú tvorené finančnými prostriedkami na bankových účtoch a v pokladnici.

(e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

(f) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

(g) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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.

(h) Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

(i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

(j) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

(k) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty.

(l) Zásoby – nedokončená výroba

Spoločnosť ako objednávateľ stavebného diela Jarabinky, u generálneho partnera STRABAG, s.r.o., účtuje na účte 121 o nedokončenej výrobe. Na účet nedokončenej výroby idú počas výstavby náklady súvisiace so stavbou. To znamená prípravné a búracie práce, inžiniering, prieskumy a geodetické práce, projektová dokumentácia, realizácia stavebných prác a iné so stavbou bezprostredne súvisiace.

Zásoby sú ocenené vo vlastných nákladoch.

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 je uvedený v nasledujúcich tabuľkách.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 01.01.2021 do 31.12.2021

1) Pohyb obstarávacích cien

Druh majetku	Riadok súvahy	Obstarávací cena k 1.1. 2021	Prírastky	Úbytky	Presuny (+/-)	Obstarávací Cena ku 31.12. 2021
A. Neobežný majetok r. 03 +12	002	94 095				94 095
A.I. Dlhodobý nehmotný majetok	003	17 650				17 650
A.I.1. Zriaďovacie výdavky (011)	004					
2. Aktivované náklady na vývoj (012)	005					
3. Software (013)	006					
4. Oceniteľné práva (014)	007					
5. Goodwill (015)	008					
6. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019)	009	17 650				17 650
7. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041)	010					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (051)	011					
A.II. Dlhodobý hmotný majetok r. 14 až 22	012	76 445				76 445
A.II.1. Pozemky (031)	013					
2. Stavby (021)	014					
3. Samostatné hnut. veci (022)	015	76 445				76 445
4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)	016					
5. Zák. stádo a ťažné zvieratá (026)	017					
6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029,032)	018					
7. Obstarávaný dlhodobý hm. majetok (042)	019					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (052)	020					
9. Opravná položka k nadobudnutému majetku	021					

2) Pohyb oprávok, opravných položiek

Oprávky podľa druhu majetku	Riadok súvahy	Oprávky a opravné položky k 1.1. 2021	Prírastky oprávok a opravných položiek	Úbytky oprávok a opravných položiek	Presuny (+/-)	Oprávky a opravné položky ku 31.12. 2021
A. Neobežný majetok r. 03 +12	002	-75 412	-12 073			-87 485
A.I. Dlhodobý nehmotný majetok	003	-16 768	-882			-17 650
A.I.1. Zriaďovacie výdavky (011)	004					
2. Aktivované náklady na vývoj (012)	005					
3. Software (013)	006					
4. Oceniteľné práva (014)	007					
5. Goodwill (015)	008					
6. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019)	009	-16 768	-882			-17 650
7. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041)	010					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (051)	011					
A.II. Dlhodobý hmotný majetok r. 14 až 22	012	-58 644	-11 191			- 69 835
A.II.1. Pozemky (031)	013	-	-			-
2. Stavby (021)	014					
3. Samostatné hnut. veci (022)	015	-58 644	-11 191			-69 835
4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)	016					
5. Zák. stádo a ťažné zvieratá (026)	017					
6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029,032)	018					
7. Obstarávaný dlhodobý hm. majetok (042)	019					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (052)	020					
9. Opravná položka k nadobudnutému majetku	021					

3) Pohyb zostatkových cien

Zostatkové ceny podľa druhu majetku	Riadok súvahy	Zostatková cena k 1.1. 2021	Zostatková cena k 31.12. 2021
A. Neobežný majetok r. 03 +12	002	18 684	6 610
A.I. Dlhodobý nehmotný majetok	003	883	-
A.I.1. Zriaďovacie výdavky (011)	004		
2. Aktivované náklady na vývoj (012)	005		
3. Software (013)	006		
4. Oceniteľné práva (014)	007		
5. Goodwill (015)	008		
6. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019)	009	883	-
7. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041)	010		
8. Poskytnuté preddavky na DHM (051)	011		
A.II. Dlhodobý hmotný majetok r. 14 až 22	012	17 801	6 610
A.II.1. Pozemky (031)	013		
2. Stavby (021)	014		
3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022)	015	17 801	6 610
4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)	016		
5. Zák. stádo a ťažné zvieratá (026)	017		
6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029,032)	018		
7. Obstarávaný dlhodobý hm. majetok (042)	019		
8. Poskytnuté preddavky na DHM (052)	020		
9. Opravná položka k nadobudnutému majetku	021		

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 01.01.2022 do 31.12.2022

1) Pohyb obstarávacích cien

Druh majetku	Riadok súvahy	Obstarávacia cena k 1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny (+/-)	Obstarávacia Cena ku 31.12.2022
A. Neobežný majetok r. 03 +12	002	94 095		76 445		17 650
A.I. Dlhodobý nehmotný majetok	003	17 650				17 650
A.I.1. Zriaďovacie výdavky (011)	004					
2. Aktivované náklady na vývoj (012)	005					
3. Software (013)	006					
4. Oceniteľné práva (014)	007					
5. Goodwill (015)	008					
6. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019)	009	17 650				17 650
7. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041)	010					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (051)	011					
A.II. Dlhodobý hmotný majetok r. 14 až 22	012	76 445		76 445		
A.II.1. Pozemky (031)	013					
2. Stavby (021)	014					
3. Samostatné hnut. veci (022)	015	76 445		76 445		
4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)	016					
5. Zák. stádo a ťažné zvieratá (026)	017					
6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029,032)	018					
7. Obstarávaný dlhodobý hm. majetok (042)	019					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (052)	020					
9. Opravná položka k nadobudnutému majetku	021					

2) Pohyb oprávok, opravných položiek

Oprávky podľa druhu majetku	Riadok súvahy	Oprávky a opravné položky k 1.1.2022	Prírastky oprávok a opravných položiek	Úbytky oprávok a opravných položiek	Presuny (+/-)	Oprávky a opravné položky ku 31.12.2022
A. Neobežný majetok r. 03 +12	002	-87 485	-6 610	-94 095		
A.I. Dlhodobý nehmotný majetok	003	-17 650				-17 650
A.I.1. Zriaďovacie výdavky (011)	004					
2. Aktivované náklady na vývoj (012)	005					
3. Software (013)	006					
4. Oceniteľné práva (014)	007					
5. Goodwill (015)	008					
6. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019)	009	-17 650				-17 650
7. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041)	010					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (051)	011					
A.II. Dlhodobý hmotný majetok r. 14 až 22	012	-69 835	-6 610	-76 445		
A.II.1. Pozemky (031)	013	-	-			-
2. Stavby (021)	014					
3. Samostatné hnut. veci (022)	015	-69 835	-6 610	-76 445		
4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)	016					
5. Zákł. stádo a ťažné zvieratá (026)	017					
6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029,032)	018					
7. Obstarávaný dlhodobý hm. majetok (042)	019					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (052)	020					
9. Opravná položka k nadobudnutému majetku	021					

3) Pohyb zostatkových cien

Zostatkové ceny podľa druhu majetku	Riadok súvahy	Zostatková cena k 1.1.2022	Zostatková cena k 31.12.2022
A. Neobežný majetok r. 03 +12	002	6 610	
A.I. Dlhodobý nehmotný majetok	003		
A.I.1. Zriaďovacie výdavky (011)	004		
2. Aktivované náklady na vývoj (012)	005		
3. Software (013)	006		
4. Oceniteľné práva (014)	007		
5. Goodwill (015)	008		
6. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019)	009		
7. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041)	010		
8. Poskytnuté preddavky na DHM (051)	011		
A.II. Dlhodobý hmotný majetok r. 14 až 22	012	6 610	
A.II.1. Pozemky (031)	013		
2. Stavby (021)	014		
3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022)	015	6 610	
4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)	016		
5. Zákł. stádo a ťažné zvieratá (026)	017		
6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029,032)	018		
7. Obstarávaný dlhodobý hm. majetok (042)	019		
8. Poskytnuté preddavky na DHM (052)	020		
9. Opravná položka k nadobudnutému majetku	021		

2. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

a	k 01.01.2021		k 31.12.2021
	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1 174 664	0	187 758
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	50 000	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 224 664	0	187 758

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a	31.12.2022 b	31.12.2021 c
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	713 436	187 758
Krátkodobé pohľadávky spolu	713 436	187 758
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	k 01.01.2022		k 31.12.2022
a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	187 758	0	55 794
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	657 642
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	187 758	0	713 436

3. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Finančné účty celkovo	3 787 170	9 792 811
Z toho:		
Peniaze	259	1 108

4. Nedokončená výroba

Spoločnosť ako objednávateľ stavebného diela Jarabinky, u generálneho partnera STRABAG, s.r.o., účtovala na účte 121 o nedokončenej výrobe. Na účet nedokončenej výroby išli počas výstavby všetky náklady so stavbou súvisiace. To znamená prípravné a búracie práce, inžiniering, prieskumy a geodetické práce, projektová dokumentácia, realizácia stavebných prác a iné so stavbou bezprostredne súvisiace.

V roku 2020, boli skolaudované všetky nehnuteľnosti určené na predaj, a tak bolo zrušené účtovanie nedokončenej výroby. Nedokončená výroba bola deaktivovaná.

Celková nedokončená výroba, bola po kolaudácii I. a II. etapy, preúčtovaná na účet výrobkov, odkiaľ bola cez účet zmien stavu výrobkov pri predaji vyskladnená.

Stav nepredaných výrobkov bol ku dňu závierky 2022: 0

Stav nepredaných výrobkov bol ku dňu závierky 2021: 5 417 100

G. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti P.

2. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2021)					
a	Stav k 31.12. 2020 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31. 12. 2021 f
	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	20 000	20 000	0	0	40 000
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	0	0	0	0	0
Rezerva na overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	20 000	20 000	0	0	40 000
Krátkodobé rezervy spolu	<u>20 000</u>	<u>20 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>40 000</u>
Ostatné rezervy krátkodobé					
Iné	0	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Bežné účtovné obdobie (rok 2022)

a	Stav k 31.12. 2021 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav k 31. 12. 2022 f
	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	0	0	0	0	0
Rezerva na overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	40 000	0	40 000	0	0
Krátkodobé rezervy spolu	40 000	0	40 000	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé					
Iné	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0

3. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2021	31. 12. 2022
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	11 425 575	219 072
Záväzky celkom	11 425 575	219 072
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0

4. Odložený daňový záväzok

Spoločnosť neúčtuje o odloženom daňovom záväzku.

H. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

Spoločnosť prostredníctvom účtu 611.1000 účtovala zmenu stavu nedokončenej výroby. Počas roka došlo k odpredaju časti skolaudovaných nehnuteľností a spoločnosť účtovala o výnosoch.

Výnosy		k 31.12.2022
601.0000	Tržby za predané nehnuteľnosti	5 695 505
607.0000	Tržby za predaj pozemku	457 125
613.0000	Zmena stavu výrobkov	- 5 370 955
648,1000	Ostatné výnosy z hosp. činnosti	36 430
SPOLU		818 105

I. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH

Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady boli v predchádzajúcich účtovných obdobiach aktivované na účet nedokončenej výroby. Po právoplatnej kolaudácii kolaudácií I. etapy nehnuteľností, 20.januára 2020, boli náklady viažuce sa k skolaudovaným nehnuteľnostiam deaktivované a na účet nedokončenej výroby, sa aktivovali len náklady, ktoré patrili k časti ešte neskolaudovaných priestorov. Po skolaudovaní II. etapy nehnuteľností, 28.septembra 2020 bola deaktivovaná zvyšná časť nedokončenej výroby a všetky náklady od momentu kolaudácie II. etapy, zostávali na nákladových účtoch triedy 5.

Náklady na predané výrobky sú podľa metodiky účtované cez zmenu stavu výrobkov, záporne na účte 613.

J. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2022			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	79 589		100,00 %	3 515 188		100,00 %
teoretická daň		16 714	21,00 %		738 190	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	10 198	2 142	2,69 %	20 285	4 260	0,12 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-20 285	-4 260	-5,35 %	-13 704	-2 878	-0,08 %
Dodatočné dane	0		0,00 %	0	0	0,00 %
Spolu	110 072	14 595	18,34 %	3 549 177	739 572	21,04 %
Splatná daň z príjmov		14 595	18,34 %		739 572	21,04 %
Uhrdená daňová licencia		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková daň z príjmov		14 595	18,34 %		739 572	21,04 %

K. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

Spoločnosť neúčtuje na podsúvahových účtoch.

L. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť neúčtuje o iných aktívach, ani pasívach.

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárnych orgánov bola počas roka 2022 odsúhlasená tantiéma brutto vo výške 200 000 EUR.

N. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia roku 2021 uskutočnila nasledujúce transakcie so spriaznenou osobou:

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	31.12.2021	31.12.2022
a	b	c
Materská spoločnosť		
Majetkový Holding, a.s.		
Pôžičky prijaté	8 0	8 0
Úroky z pôžičky	8 216 107	8 0
Služby a poradenstvo	01 457 590	01 15 608

Kód druhu obchodu:

- 01 – kúpa
- 02 – predaj
- 05 – licencia
- 08 – úver, pôžička
- 10 – záruka
- 11 – iný obchod

O. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA.

Po dni, ku ktorému sa zostavovala účtovná závierka nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by mali vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

P. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav k 31.12.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2022
	b	c	d	e	f
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	7 470 205	0	0	0	7 470 205
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	5 064	2575616	0	0	2 580 680
Neuhrazená strata minulých rokov	-5 859 294	0	0	0	-5 859 294
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 775 616	64 993	200 000	-2 575 616	64 993
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	4 416 591	2 640 609	200 000	-2 575 616	4 281 584

R. PREHĽAD ROZDELENIA ZISKU

Účtovný zisk za rok 2021 bol rozdelený takto:

	2021
Účtovný zisk	2 775 616

Zaúčtovanie hospodárskeho výsledku	2021
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	2 575 616
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Prevod na účet neuhrazených strát minulých rokov	0
Iné	200 000
Spolu	2 775 616

Označ.	T E X T	R1a	Sledované	Minulé obdobie
A.	Penazne toky zo základných podnikateľských činností - priama metóda	1	0,00	0,00
A.1.	Prijmy z predaja tovaru (+)	2	0,00	0,00
A.2.	Vydavky na nákup tovaru (-)	3	0,00	0,00
A.3.	Prijmy z predaja vlastných výrobkov (+)	4	0,00	0,00
A.4.	Prijmy z predaja služieb (+)	5	0,00	0,00
A.5.	Vydavky na obstaranie materiálu (-)	6	0,00	0,00
A.6.	Vydavky na obstaranie energie (-)	7	0,00	0,00
A.7.	Vydavky na služby (-)	8	0,00	0,00
A.8.	Vydavky na osobné náklady (-)	9	0,00	0,00
A.9.	Vydavky na dane a poplatky (okrem dane z príjmov práv. osôb) (-)	10	0,00	0,00
A.10.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa k prevádzkovej činnosti (+)	11	1 057 622,12	44 004 996,19
A.11.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa k prevádzkovej činnosti (-)	12	-7 063 263,61	-36 355 669,94
A*	Penazne toky vzťahujúce sa k prevádzkovej činnosti (súčet A.1.az A.11.)	13	-6 005 641,49	7 649 326,25
A.12.	Špecifické položky (súčet A.12.1. az A.12.10.)	14	0,00	0,00
A.12.1.	Zaplatená daň z príjmov z BC vzťahujúca sa k ZPC (+/-)	15	0,00	0,00
A.12.1.	Ak je daň príjem (vrátka) (+)	16	0,00	0,00
A.12.1.	Ak je daň výdavok (povinnosť) (-)	17	0,00	0,00
A.12.2.	Zaplatená daň z príjmov z MC vzťahujúca sa k ZPC (+/-)	18	0,00	0,00
A.12.2.	Ak je daň príjem (vrátka) (+)	19	0,00	0,00
A.12.2.	Ak je daň výdavok (povinnosť) (-)	20	0,00	0,00
A.12.3.	Prijmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa k ZPC (+)	21	0,00	0,00
A.12.4.	Vydavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa k ZPC (-)	22	0,00	0,00
A.12.5.	Príjem prenajímateľa vzťahujúci sa na finančný prenájom (+)	23	0,00	0,00
A.12.6.	Výdavky spojené so znížením SF resp. príjmy SF zo splácania (-/+)	24	0,00	0,00
A.12.6.	Výdavky SF (-)	25	0,00	0,00
A.12.6.	Príjmy SF (+)	26	0,00	0,00
A.12.7.	Prijmy a výdavky z kúpy a predaja CP určených na predaj (+/-)	27	0,00	0,00
A.12.7.	Prijmy z kúpy a predaja CP (+)	28	0,00	0,00
A.12.7.	Výdavky z kúpy a predaja CP (-)	29	0,00	0,00
A.12.8.	Prijmy zo splácania úverov a pozícií iným ako spriazneným (+)	30	0,00	0,00
A.12.9.	Výdavky súvisiace s poskytnutím úverov a pozícií iným ako ... (-)	31	0,00	0,00
A.12.10.	Ostatné špecifické položky ovplyvňujúce pen. toky zo ZPC (+/-)	32	0,00	0,00
A.12.10.	Špecifické príjmy (+)	33	0,00	0,00
A.12.10.	Špecifické výdavky (-)	34	0,00	0,00
A**	Penazne toky pred alternatívne vykazovanými ... (súčet A* + A.12.)	35	-6 005 641,49	7 649 326,25
A.13.	Alternatívne vykazované položky (súčet A.13.1. az A.13.4)	36	0,00	0,00
A.13.1.	Prijaté úroky (+)	37	0,00	0,00
A.13.2.	Zaplatené úroky (okrem kapitalizovaných) (-)	38	0,00	0,00
A.13.3.	Prijaté dividendy a ine podiely na zisku (+)	39	0,00	0,00
A.13.4.	Vyplatené dividendy a ine podiely na zisku (-)	40	0,00	0,00
A.14.	Ostatné položky ovplyvňujúce pen. toky zo ZPC	41	0,00	0,00
A.14.1.	Ostatné príjmy zo ZPC (+)	42	0,00	0,00
A.14.2.	Ostatné výdavky zo ZPC (-)	43	0,00	0,00
A***	Čistý penazný tok zo ZPC (súčet A** + A.13.+A.14.)	44	-6 005 641,49	7 649 326,25
B.	Penazne toky z investičných činností	45	0,00	0,00
B.1.	Výdavky spojené s obstaraním stálych aktív (súčet B.1.1. az B.1.3)	46	0,00	0,00
B.1.1.	Výdavky na obstaranie nehmotného investičného majetku (-)	47	0,00	0,00
B.1.2.	Výdavky na obstaranie hmotného investičného majetku (-)	48	0,00	0,00
B.1.3.	Výdavky na obstaranie finančných investícií ... (-)	49	0,00	0,00
B.2.	Prijmy z predaja stálych aktív (súčet B.2.1. az B.2.3)	50	0,00	0,00
B.2.1.	Prijmy z predaja nehmotného investičného majetku (+)	51	0,00	0,00
B.2.2.	Prijmy z predaja hmotného investičného majetku (+)	52	0,00	0,00
B.2.3.	Prijmy z predaja finančných investícií ... (+)	53	0,00	0,00
B.3.	Penazne toky z prenájmu suboru hnút. a nehnút. (súčet B.3.1 a B.3.2)	54	0,00	0,00
B.3.1.	Prijmy z prenájmu suboru hnuteľných a nehnuteľných vecí ako celok	55	0,00	0,00
B.3.2.	Výdavky spojené s prenájom suboru ... (-)	56	0,00	0,00

Označ.	T E X T	R1a	Sledované	Minulé obdobie
B.4.	Pen. toky z uverov a pozícií spriazneným osobám (sucet B.4.1. a	57	0,00	0,00
B.4.1.	Prijmy zo splacania uverov a pozícií poskytnutých spriazneným	58	0,00	0,00
B.4.2.	Vydavky súvisiace so splacaním ... (-)	59	0,00	0,00
B.5.	Špecifické položky (sucet B.5.1. až B.5.4.)	60	0,00	0,00
B.5.1.	Prijmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa k inv. činnosti (+)	61	0,00	0,00
B.5.2.	Vydavky mim. charakteru vzťahujúce sa k inv. činnosti (-)	62	0,00	0,00
B.5.3.	Ostatné špecifické prijmy vzťahujúce sa k inv. činnosti (+)	63	0,00	0,00
B.5.4.	Ostatné špecifické vydavky vzťahujúce sa k inv. činnosti (-)	64	0,00	0,00
B.6.	Alternatívne vykazované položky (sucet B.6.1 až B.6.6.)	65	0,00	0,00
B.6.1.	Prijaté úroky (+)	66	0,00	0,00
B.6.2.	Zaplatené úroky (okrem kapitalizovaných) (-)	67	0,00	0,00
B.6.3.	Prijaté dividendy a ine podiely na zisku (+)	68	0,00	0,00
B.6.4.	Vyplatené dividendy a ine podiely na zisku (-)	69	0,00	0,00
B.6.5.	Prijmy vyplývajúce z future zmlúv, forward zmlúv, ... (+)	70	0,00	0,00
B.6.6.	Vydavky vyplývajúce z future zmlúv, forward zmlúv, ... (-)	71	0,00	0,00
B.7.	Ostatné položky, ktoré ovplyvňujú pen. toky z inv. činnosti (+/-)	72	0,00	0,00
B.7.1.	Ostatné prijmy z inv. činnosti (+)	73	0,00	0,00
B.7.2.	Ostatné vydavky z inv. činnosti (-)	74	0,00	0,00
B***	Čistý penálny tok z investičných činností (sucet B.1. až B.7.)	75	0,00	0,00
C.	Čistý penálny tok po financovaní investícií (A*** + B***)	76	-6 005 641,49	7 649 326,25
D.	Penálne toky z finančných činností	77	0,00	0,00
D.1.	Zmeny stavu dlhodobých (prip. krátkodobých) záväzkov (D.1.1. až	78	0,00	0,00
D.1.1.	Prijmy z prijatých uverov a pozícií od fin. inštitúcií (+)	79	0,00	0,00
D.1.2.	Vydavky na splácanie uverov a pozícií od fin. inštitúcií (-)	80	0,00	0,00
D.1.3.	Prijmy z emitovaných dlhopisov (+)	81	0,00	0,00
D.1.4.	Vydavky na splácanie emitovaných dlhopisov (-)	82	0,00	0,00
D.1.5.	Prijmy z ost. dlhodod. a krátkodob. záväz. z fin. činnosti (+)	83	0,00	0,00
D.1.6.	Vydavky na splácanie ost. záväzkov z fin. činnosti (-)	84	0,00	0,00
D.1.7.	Vydavky najomcu vzťahujúce sa na finančný prenájom majetku (-)	85	0,00	0,00
D.2.	Penálne toky v oblasti vlastného imania (sucet D.2.1 až D.2.6.)	86	0,00	0,00
D.2.1.	Prijmy z upísaných cenných papierov a vkladov (+)	87	0,00	0,00
D.2.2.	Prijmy z rôznych ďalších vkladov do vl. imania od majiteľov (+)	88	0,00	0,00
D.2.3.	Prijaté príznačné dary a dotácie do vl. imania (+)	89	0,00	0,00
D.2.4.	Prijmy z uhrady straty spoločníkmi (+)	90	0,00	0,00
D.2.5.	Vydavky na vyplatenie podielu na vl. imaní (-)	91	0,00	0,00
D.2.6.	Vydavky spojené so znížením fondov, ktoré sú súčasťou vl. imania (-)	92	0,00	0,00
D.3.	Špecifické položky (sucet D.3.1. až D.3.4.)	93	0,00	0,00
D.3.1.	Prijmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa k fin. činnosti (+)	94	0,00	0,00
D.3.2.	Vydavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa k fin. činnosti (-)	95	0,00	0,00
D.3.3.	Ostatné špecifické prijmy vzťahujúce sa k fin. činnosti (+)	96	0,00	0,00
D.3.4.	Ostatné špecifické vydavky vzťahujúce sa k fin. činnosti (-)	97	0,00	0,00
D.4.	Alternatívne vykazované položky (sucet D.4.1. až D.4.6.)	98	0,00	0,00
D.4.1.	Prijaté úroky (+)	99	0,00	0,00
D.4.2.	Zaplatené úroky (okrem kapitalizovaných) (-)	100	0,00	0,00
D.4.3.	Prijaté dividendy a ine podiely na zisku (+)	101	0,00	0,00
D.4.4.	Vyplatené dividendy a ine podiely na zisku (-)	102	0,00	0,00
D.4.5.	Prijmy vyplývajúce z future zmlúv, ... (+)	103	0,00	0,00
D.4.6.	Vydavky vyplývajúce z future zmlúv, ... (-)	104	0,00	0,00
D.5.	Ostatné položky, ktoré ovplyvňujú pen. toky z fin. činnosti (+/-)	105	0,00	0,00
D.5.1.	Ostatné prijmy z fin. činnosti (+)	106	0,00	0,00
D.5.2.	Ostatné vydavky z fin. činnosti (-)	107	0,00	0,00
D***	Čistý penálny tok z finančných činností (sucet D.1. až D.5.)	108	0,00	0,00
E.	Výsledkové kurzové rozdiely vypočítané konci účt.obdobia	109	0,00	0,00
E.1.	Kurzové straty (účet 563) (-)	110	0,00	0,00
E.2.	Kurzové zisky (účet 663) (+)	111	0,00	0,00
F.	Zmena stavu pen. prostriedkov a	112	-6 005 641,49	7 649 326,25
G.	Stav penálnych prostriedkov a pen. ekvivalentov na začiatku obdobia	113	9 792 811,46	2 143 485,21
G.1.	Penálne prostriedky na začiatku obdobia	114	9 792 811,46	2 143 485,21
G.2.	Penálne ekvivalenty na začiatku obdobia	115	0,00	0,00

Označ.	T E X T	R1a	Sledované	Minulé obdobie
H.	Zostatok pen. prostriedkov a pen. ekvivalentov na konci obdobia	116	3 787 169,97	9 792 811,46
H.1.	Penazne prostriedky na konci obdobia	117	3 787 169,97	9 792 811,46
H.2.	Penazne ekvivalenty na konci obdobia	118	0,00	0,00
R.	Zmena stavu pen. prostriedkov a ekvivalentov (rozdiel G. - H.)	119	-6 005 641,49	7 649 326,25
kontrol	Kontrolny vypocet (F. - R.) (ma byt = 0)	120	0,00	0,00