

Poznámky Úč POD 3V - 01

IČO 3 5 8 1 7 8 6 1

DIČ 2 0 2 1 5 8 7 9 2 0

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti**

Manhattan Development SK s.r.o.
 Framborská 12
 010 01 Žilina

Manhattan Development SK s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 2.8.2001 a do obchodného registra bola zapísaná 8.8.2001. (Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č.74149/L). Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 35 814 861.

2. Hlavné činnosti Spoločnosti:

- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb
- prenájom nehnuteľnosti spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom hnutel'ných vecí
- prevádzkovanie parkoviska
- reklamná, inzertná a propagačná činnosť
- reklamné a marketingové služby
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájomom nehnuteľností
- poradenská a konzultačná činnosť v rozsahu predmetu podnikania
- prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- prevádzkovanie parkovísk, garáží a iných odstavných plôch pre motorové vozidlá, na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než vlastníkom alebo nájomcom nehnuteľnosti
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v stavebníctve
- prieskum trhu a verejnej mienky

3. Počet zamestnancov

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

Názov položky	2022	2021
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	3,5	3,5
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	4

4. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

5. 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.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím spoločníka pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia 06.09.2022.

7. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť Manhattan Development SK s.r.o. dcérskou spoločnosťou spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, so sídlom Framborská 12, 010 01 Žilina, Slovenská republika. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť. Konsolidovanú účtovnú závierku je možné získať v sídle materskej spoločnosti a je zverejnená v registri účtovných závierok.

Poznámky Úč POD 3V - 01

IČO 3 5 8 1 7 8 6 1

DIČ 2 0 2 1 5 8 7 9 2 0

8. Informácie o orgánoch spoločnosti

konateľ: Ing. George Trabelssie od 22.1.2020

Konateľom spoločnosti neboli poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia. Tiež im neboli poskytnuté finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Použité účtovné zásady a účtovné metódy**

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

Činnosť spoločnosti v prvých mesiacoch roka 2022 bola ovplyvnená pandémiou COVID-19 a opatreniami prijatými slovenskou vládou na zmiernenie šírenia nákazy, ktoré mali nepochybne vážne negatívne dopady na trhové prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí. Na základe týchto opatrení musela Spoločnosť na obdobie niekoľkých mesiacov roku 2022 uzatvoriť v obchodnom centre DUBENĽ všetky prevádzky s výnimkou potravín, drogérií, lekární, trafik, očných optík a reštaurácií otvorených ako výdajne jedla. Spoločnosť poskytla nájomcom 50% zľavy na nájomnom za obdobie sťaženého užívania z dôvodu obdržania štátnych dotácií na úhradu nájomného, čo spôsobilo pokles výnosov. Výpadok vo výnosoch bol kompenzovaný šetrením na strane prevádzkových nákladov v čase zatvorenia prevádzok. Manažment v súčasnosti neočakáva významný dopad pandémie v roku 2023 na financovanie spoločnosti. Vedenie spoločnosti analyzuje peňažné toky na týždennej báze a je presvedčené, že Spoločnosť riadi svoj pracovný kapitál tak, aby výška krátkodobých záväzkov nepredstavovala riziko pre schopnosť Spoločnosti plniť svoje záväzky. Vedenie spoločnosti naďalej opodstatnene očakáva, že Spoločnosť vie zabezpečiť adekvátne zdroje na to, aby mohla pokračovať v prevádzke počas nasledujúcich najmenej 12 mesiacov a že predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti je správny.

Účtové metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované, okrem vykázania vyrovnávacích platieb pri úrokových swapoch (IRS derivát), ktorými spoločnosť zabezpečuje cash flow z úverových úrokov. Hodnota vyrovnávacích platieb (kladná aj záporná) bola výkázaná ako súčasť úrokových nákladov, v predchádzajúcich účtovných obdobiach ako súčasť nákladov na derivátové operácie.

V účtovnom období 2022 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t.j. berú sa základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Účtovníctvo sa vedie na základe 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.

Zostavenie finančných výkazov vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavujú finančné výkazy ako aj na vykazovanú výšku nákladov a výnosov počas roka. Aj keď sú odhady založené na najlepší informáciách manažmentu o bežných udalostiach a aktivitách, skutočné výsledky sa môžu líšiť od týchto odhadov.

Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhobodej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka, alebo krátkodobý záväzok.

Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní rôznych typov transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

2. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov**(a) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (prepravu, montáž, poisťné a pod.). Obstarávacia cena nezahŕňa úroky z cudzích zdrojov, ani realizované kurzové rozdiely vzniknuté do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

(b) Dlhodobý a krátkodobý finančný majetok je oceňovaný obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral vrátane nákladov súvisiacich s jeho obstaraním.

Poznámky Úč POD 3V - 01

IČO 3 5 8 1 7 8 6 1

DIČ 2 0 2 1 5 8 7 9 2 0

(c) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, poistné, provízie, skonto a pod.) Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

(d) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú

- pri vzniku nominálnou hodnotou
- pri odplatnom nadobudnutí obstarávacou cenou

Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nedobytné pohľadávky

(e) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny a zostatky na bankových účtoch

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich nominálnou hodnotou

(f) 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.

(g) Rezervy

Rezervy sa oceňujú vo výške potrebnej na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

(h) Závazky

Závazky sa oceňujú ich nominálnou hodnotou. 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.

(i) Odložené dane

Odložené dane sa vyčísľujú na základe všetkých dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti a možnosti previesť nevyužitú daňovú 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 vyrovnať 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, t.j. 21%

(j) 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.

(k) Prenájom (lízing)

Leasing sa klasifikuje ako finančný leasing vždy, keď sa podľa podmienok kontraktu transferujú všetky riziká a výhody vlastníctva na nájomcu. Všetky ostatné leasingy sa klasifikujú ako operatívny leasing. Majetok prenajatý formou finančného leasingu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník. Majetok a záväzok získaný na základe finančného leasingu sa zaúčtuje v nižšej z reálnej hodnoty zo dňa obstarania a súčasnej hodnoty minimálnych leasingových splátok. Finančný náklad, ktorý predstavuje rozdiel medzi celkovou povinnosťou z finančného leasingu a reálnou hodnotou obstaraného majetku sa zaúčtuje vo výkaze ziskov a strát počas obdobia leasingu s použitím implicitnej úrokovej sadzby.

Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca

(l) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eura referenčným výmenným kurzom, vyhláseným Európskou centrálnou bankou v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa uskutočňuje účtovná závierka. Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty predané, alebo kúpené.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

(m) Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávaciu hodnotou a ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Poznámky Úč POD 3V - 01

IČO 3 5 8 1 7 8 6 1

DIČ 2 0 2 1 5 8 7 9 2 0

Zmeny reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia a majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z makléřských odhadov.

(n) Výnosy

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

3. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- Opravné položky: účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve a to:
k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní a k pochybným a sporným pohľadávkam 100%, nad 180 dní 50%

- Plán odpisov:

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	40	2,5
Stavby	40	2,5
Stavby - zvýšenie hodnoty goodwill	40	2,5
trafostanica, orientačné systémy, trezor	15	6,7
Inventár	8	12,5
kancelárska technika	4	25
Drobný dlhodobý majetok	1	100

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadieb uvedených v zákone o dani z príjmu platných pre lineárne odpisovanie.

III. INFORMÁCIE KTORÉ VYSVETLJÚ A DOPLŇUJÚ POLOŽKY SÚVAHY**1. Dlhodobý majetok**Goodwill

Spoločnosť vznikol goodwill v hodnote 9 791 350 EUR z dôvodu zlúčenia s materskou spoločnosťou Atrium Dubeň ku dňu 1.10.2013. Goodwill bol určený externým znalcom ako rozdiel medzi trhovou hodnotou investície – spoločnosti Manhattan Development SK s.r.o. v sume 9 943 540 EUR a hodnotou vlastného imania spoločnosti Manhattan Development SK s.r.o. ku dňu zlúčenia v hodnote 152 190 EUR.

Od roku 2015 spoločnosť odpisuje goodwill lineárnou metódou, doba odpisovania zodpovedá zostatkovej dobe odpisovania prislúchajúcej budovy. Zároveň je goodwill ku koncu účtovného obdobia predmetom testu na zníženie hodnoty.

2. Informácie o derivátoch

Spoločnosť uzatvorila v októbri 2020 na neverejnom trhu úrokový swap (IRS obchod) na zabezpečenie cash flow z úrokov z bankového úveru do júna 2025. Pomyšlná istina úrokového swapu kryje 70% polovice úverového záväzku podľa splátkového kalendára k úverovej zmluve. Spoločnosť hradí fixný úrok, variabilný úrok hradený bankou je 3M

Poznámky Úč POD 3V - 01

IČO 3 5 8 1 7 8 6 1

DIČ 2 0 2 1 5 8 7 9 2 0

EURIBOR ak hodnota 3M EURIBOR v Deň fixovania, ktorý sa vzťahuje k danému Úrokovému obdobiu, je vyššia ako 0 % p. a.; alebo 0 % p. a., ak hodnota 3M EURIBOR v Deň fixovania, ktorý sa vzťahuje k danému Úrokovému obdobiu, je rovná alebo nižšia ako 0 % p. a .

V marci 2021 spoločnosť uzatvorila na verejnom trhu úrokový swap (IRS obchod) na zabezpečenie cash flow z úrokov z ½ bankového úveru do júna 2025. Pomyselná istina úrokového swapu kryje 70% polovice úverového záväzku podľa splátkového kalendára k úverovej zmluve. Spoločnosť hradí fixný úrok, variabilný úrok hradený bankou je 3M EURIBOR ak hodnota 3M EURIBOR v Deň fixovania, ktorý sa vzťahuje k danému Úrokovému obdobiu, je vyššia ako 0 % p. a.; alebo 0 % p. a., ak hodnota 3M EURIBOR v Deň fixovania, ktorý sa vzťahuje k danému Úrokovému obdobiu, je rovná alebo nižšia ako 0 % p. a . Súčasná hodnota finančných derivátov sa stanoví na základe údajov od zmluvných bánk.

Prehľad o zabezpečovacích derivátoch :

Názov položky	k 31.12.2022		k 31.12.2021	
	Účtovná hodnota pohľadávky	Účtovná hodnota záväzku	Účtovná hodnota pohľadávky	Účtovná hodnota záväzku
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	1 079 615	0	173	13 484
Úrokový swap	534 518	0	173	0
Úrokový swap	545 097	0		13 484

Názov položky	31.12.2022		31.12.2021	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia	vlastné imanie	výsledok hospodárenia	vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho:				
Úrokový swap		534 345		90 134
Úrokový swap		558 581		-13 484
Spolu:		1 092 926		76 650

3. Závazky

Závazky zabezpečené záložným právom podľa zostatkovej doby splatnosti:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum konečnej splatnosti	Suma istiny k 31.12.2022	Suma istiny k 31.12.2021
Dlhodobé bankové úvery					
bankový úver so splatnosťou jeden rok až päť rokov	EUR	3M EURIBOR+2,05%	30.6.2025	21 733 000	23 445 000
				21 733 000	23 445 000
Krátkodobé bankové úvery					
Bankový úver - časť splatná do jedného roka	EUR	3M EURIBOR+2,05%	30.6.2025	2 140 000	1 712 000
Krátkodobé úvery spolu				2 140 000	1 712 000
Spolu				23 873 000	25 157 000

Poznámky Úč POD 3V - 01

IČO 3 5 8 1 7 8 6 1

DIČ 2 0 2 1 5 8 7 9 2 0

Spoločnosť má poskytnutý bankový úver v pôvodnej celovej výške 27.000.000 EUR v zostatkovej hodnote dlhu k 31.12.2022 23.873.000 EUR. Spoločnosť má zabezpečenú fixnú úrokovú sadzbu z 70% zostatku hodnoty úveru prostredníctvom úrokového swapu (viď. poznámka č. 2).

Úver je zabezpečený záložným právom na obchodný podiel Spoločnosti, na nehnuteľný majetok vo vlastníctve Spoločnosti, záložným právom na pohľadávky existujúce aj budúce.

IV. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÁVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

2. Podmienený majetok

Spoločnosť nemá podmienený majetok.

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

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

VI. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Základné imanie	Kapitálové fondy	Rezervný fond	Oceňovacie rozdiely	Hospodársky výsledok minulých rokov	Výsledok hospodárenia	Spolu
1. januára 2021	10 733 200	1 100 000	3 320	-89 961	-9 194 668	40 078	2 591 969
Presun			2 010		38 067	-40 078	-1
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov				76 650			76 650
Zisk za účtovné obdobie						725 787	725 787
31. decembra 2021	10 733 200	1 100 000	5 330	-13 311	-9 156 601	725 787	3 394 405
Presun			39 290		686 497	-725 787	0
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov				1 092 926			1 092 926
Odložená daň k oceňovacím rozdielom				-226 719			-226 719
Zisk za účtovné obdobie						1 225 817	1 225 817
31. decembra 2022	10 733 200	1 100 000	44 620	852 896	-8 470 104	1 225 817	5 486 429