

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

ZNO Slovakia s.r.o.
Laurinská 18
811 01 Bratislava

Spoločnosť ZNO Slovakia s. r. o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 29. júna 2018 a do obchodného registra bola zapísaná 10. júla 2018 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 129827/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

– prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 09. septembra 2022.

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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovaného celku žiadnej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2022 bolo 0 (v účtovnom období 2021 bol 0).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 bola uložená do registra účtovných závierok 22. júna 2022.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie dňa 9. septembra 2022 schválilo spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia: Katarína Beňušová (od 10.7.2018)
Rudolf Vrešťal (od 13.1.2021)

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2022 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2021: žiadne).

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2022 je takáto:

	Podiel na ZI EUR	Hlasovacie práva %
NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	5 000	100
Spolu	5 000	100

D. SÚČASNÁ EKONOMICKÁ SITUÁCIA

Súčasná ekonomická situácia je poznamenaná predovšetkým dôsledkami vojny na Ukrajine, ktorá začala 24. februára 2022, vrátane súvisiacich sankcií voči Rusku, narušenými dodávateľskými reťazcami, energetickou krízou, neistotou na komoditných a finančných trhoch a v neposlednej rade negatívnym trendom kľúčových makroekonomických ukazovateľov s dopadom na podnikanie, ako sú miera inflácie, rast úrokových sadzieb, volatilita menových kurzov a ďalšie. Vedenie spoločnosti zvažilo priame a nepriame dopady vojenského konfliktu na Ukrajinu na spoločnosť. Žiadne priame dopady, ktoré by ohrozovali ďalšiu činnosť Spoločnosti, si vedenie spoločnosti nie je vedomé. Avšak jedným z nepriamych vplyvov tohto konfliktu, s ktorým sa stretáva nielen naša Spoločnosť, je rastúca cena energií. Túto skutočnosť sme zohľadnili v rozpočte pre rok 2023 a prijali taktiež nevyhnutné opatrenia, aby nedošlo k ohrozeniu schopnosti Spoločnosti nepretržite trvať.

K 31. decembru 2022 krátkodobé záväzky prevyšujú obežné aktíva o 445 040 EUR. Negatívny vplyv na túto skutočnosť majú najmä záväzky voči ovládajúcej osobe.

Zostavenie účtovnej závierky Spoločnosti na báze predpokladu nepretržitého trvania závisí od pokračujúcej finančnej podpory Spoločníka. Spoločník sa zaviazal k finančnej podpore Spoločnosti. Spoločnosť dostala 13. apríla 2023 od Spoločníka vyhlásenie, v ktorom táto spoločnosť deklarovala svoj úmysel pokračovať v súčasnej finančnej podpore Spoločnosti tak, aby bola schopná hradiť svoje záväzky externým veriteľom a to po dobu minimálne 12 mesiacov od dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky. Z vyššie uvedených dôvodov je vedenie Spoločnosti presvedčené, že použitie predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti pri zostavovaní účtovnej závierky za rok končiaci 31. decembra 2022 bolo správne.

E. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované. Spoločnosť je od 1.1.2022 klasifikovaná ako veľká účtovná jednotka.

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

3. Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

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 obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

V roku 2019 došlo k predĺženiu doby odpisovania Stavby z 20 rokov na 40 rokov. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

	v rokoch			
Stavba	40	lineárna	2,5	
Technické zhodnotenie budovy	40	lineárna	2,5	
Jednonosníkový mostový žerjav	6	lineárna	16,67	

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

4. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky. Ak sú pohľadávky po splatnosti viac ako 180 dní, tvorí sa ku nim opravná položka vo výške 50% z hodnoty pohľadávky.

5. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

6. 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.

7. Zníženie hodnoty majetku a 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. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

8. 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.

9. 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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

10. 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 odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

11. 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.

12. Cudzia 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 (ďalej ako referenčný kurz).

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto 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 v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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.

13. Prehľad peňažných tokov

Na vykázanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti sa používa nepriama metóda. Spoločnosť v prevádzkovej činnosti vykazuje činnosti týkajúce sa predmetu podnikania.

Peňažné toky sa v investičnej činnosti vykazujú priamou metódou, v časti dlhodobého hmotného majetku za predpokladu, že nie je súčasťou peňažných ekvivalentov, sa použije netto spôsob.

Peňažné toky vo finančnej činnosti sa vykazujú priamou metódou.

14. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

15. Oprava chýb minulých období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb predchádzajúcich účtovných období.

Spoločnosť v predchádzajúcom období účtovala o oprave významnej chyby na účte 429 – Neuhradená strata minulých rokov vo výške 283 tis. EUR. Táto chyba vznikla v dôsledku zaúčtovania nadhodnoteného výnosu z vyúčtovania prevádzkových nákladov nájomníkom za rok 2020. V dôsledku opravy chyby došlo v roku 2021 k zníženiu vlastného imania o 283 tis. EUR.

F. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe 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 tabuľkách na strane 6.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť neeviduje v roku 2022 dlhodobý nehmotný majetok (k 31. decembru 2021: žiaden).

ZNO Slovakia s.r.o.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 1 8 4 2 1 7 3

DIČ

2 1 2 0 8 0 8 9 4 3

3. Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť neeviduje v roku 2022 dlhodobý finančný majetok (k 31. decembru 2021: žiaden).

Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2022

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1/1/2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	1/1/2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	31/12/2021	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	108 240	423 420	0	-485 610	46 050	0	0	0	0	0	108 240	46 050
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	108 240	423 420	0	-485 610	46 050	0	0	0	0	0	108 240	46 050
Pozemky	5 000 000	0	0	0	5 000 000	0	0	0	0	0	5 000 000	5 000 000
Stavby	84 267 620	0	0	370 061	84 637 681	6 605 894	2 113 420	0	0	8 719 314	77 661 726	75 918 367
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	0	0	0	115 549	115 549	0	12 840	0	0	12 840	0	102 709
Dlhodobý hmotný majetok spolu	89 267 620	0	0	485 610	89 753 230	6 605 894	2 126 260	0	0	8 732 154	82 661 726	81 021 076
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neobežný majetok spolu	89 375 860	423 420	0	0	89 799 280	6 605 894	2 126 260	0	0	8 732 154	82 769 966	81 067 126

ZNO Slovakia s.r.o.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2021

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1/1/2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2021	1/1/2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2021	31/12/2020	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	49 940	72 448	0	-14 148	108 240	0	0	0	0	0	49 940	108 240
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	49 940	72 448	0	-14 148	108 240	0	0	0	0	0	49 940	108 240
Pozemky	5 000 000	0	0	0	5 000 000	0	0	0	0	0	5 000 000	5 000 000
Stavby	84 253 472	0	0	14 148	84 267 620	4 502 406	2 103 488	0	0	6 605 894	79 751 066	77 661 726
Dlhodobý hmotný majetok spolu	89 253 472	0	0	14 148	89 267 620	4 502 406	2 103 488	0	0	6 605 894	84 751 066	82 661 726
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neobežný majetok spolu	89 303 412	72 448	0	0	89 375 860	4 502 406	2 103 488	0	0	6 605 894	84 801 006	82 769 966

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 8 4 2 1 7 3

DIČ 2 1 2 0 8 0 8 9 4 3

4. Pohľadávky

Prehľad o pohľadávkach za bežné a predošlé účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcich prehľadoch:

Informácie o vekovej štruktúre krátkodobých pohľadávok k 31.12.2022:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	530 437	897 194	1 441 257
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	530 437	897 194	1 441 257
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	13 626	0	13 626
Iné pohľadávky	13 626	0	13 626
Krátkodobé pohľadávky spolu	544 063	897 194	1 454 883

Informácie o vekovej štruktúre krátkodobých pohľadávok k 31.12.2021:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 092 675
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	487 420	605 255	1 092 675
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	13 626
Iné pohľadávky	13 626	0	13 626
Krátkodobé pohľadávky spolu	0	0	1 106 301

Informácie o tvorbe a zúčtovaní OP k pohľadávkam k 31.12.2022:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2022	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2022
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	230 274	420 982	0	0	651 256
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	230 274	420 982	0	0	651 256
Krátkodobé pohľadávky spolu	230 274	420 982	0	0	651 256

Informácie o tvorbe a zúčtovaní OP k pohľadávkam k 31.12.2021:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2021
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	28 391	212 125	-10 242	0	230 274
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	28 391	212 125	-10 242	0	230 274

5. Odložená daňová pohľadávka

Spoločnosť neúčtuje o odloženej daňovej pohľadávke vzhľadom na fakt, že nie je pravdepodobné, že je dosiahnuteľný budúci základ dane, voči ktorému by bolo možné pohľadávku využiť.

6. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

7. Časové rozlíšenie

Spoločnosť k 31. decembru 2022 eviduje významné časové rozlíšenie, náklady budúcich období (poistenie) v sume 12 744 EUR (k 31. decembru 2021: 36 281 EUR) a príjmy budúcich období (vyúčtovanie spoločných prevádzkových nákladov 2022 a spotrebované energie 12/2022) v sume 618 383 EUR (k 31. decembru 2021: 240 049 EUR).

8. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2022 je 5 000 EUR (k 31. decembru 2021: 5 000 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2021 vo výške 1 282 939 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Výplata dividend	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	500
Úhrada straty minulých období	1 282 439
Prevod na nerozdelený zisk	0
Spolu	1 282 939

Za účtovné obdobie končiace 31. decembra 2022 vznikol Spoločnosti zisk vo výške 777 017 EUR. K 31. decembru 2022 krátkodobé záväzky prevyšujú oběžné aktíva o 445 040 EUR. Negatívny vplyv na túto skutočnosť majú najmä záväzky voči ovládajúcej osobe.

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2022 vo výške 777 017 EUR rozhodne valné zhromaždenie.

Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto: Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 777 017 EUR.

9. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2022 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2022 EUR
Ostatné rezervy krátkodobé					
Zostavenie účtovnej závierky a daňového priznania	3 990	2 730	3 990	0	2 730
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	7 705	9 666	7 705	0	9 666
	11 695	12 396	11 695	0	12 396
Nevyfakturované dodávky	26 000	0	26 000	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	37 695	12 396	37 695	0	12 396

10. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverom a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Závazky so zostatkovou dobou splatnosti

Názov položky	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	93 052	14 329 377	0	0	14 422 429
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	14 273 091	0	0	14 273 091
Ostatné dlhodobé záväzky	93 052	56 286	0	0	149 338
Dlhodobé záväzky spolu	93 052	14 329 377	0	0	14 422 429
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	384 263	0	384 263
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	384 263	0	384 263
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	2 387 049	0	2 387 049
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 689 601	0	1 689 601
Daňové záväzky a dotácie	0	0	56 964	0	56 964
Iné záväzky	0	0	640 484	0	640 484
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	2 771 312	0	2 771 312

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverom a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2021 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti					
Názov položky	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	93 053	17 807 406	0	0	17 900 459
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	17 121 214	0	0	17 121 214
Ostatné dlhodobé záväzky	93 053	686 192	0	0	779 245
Dlhodobé záväzky spolu	93 053	17 807 406	0	0	17 900 459
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	160 963	0	160 963
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	160 963	0	160 963
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 154 680	0	1 154 680
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	947 340		947 340
Daňové záväzky a dotácie	0	0	171 060	0	171 060
Iné záväzky	0	0	36 280	0	36 280
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 315 643	0	1 315 643

Spoločnosť nemá žiadne záväzky zabezpečené záložným právom.

11. Bankové úvery

Spoločnosť má načerpaný bankový úver od Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale. Splatnosť úveru je 14. novembra 2024, úver je zabezpečený záložným právom na obchodný podiel spoločnosti, na podriadených pohľadávkach, sú zabezpečené príjmami z prenájmu, bankovými účtami, plneniami z poisťných zmlúv a nehnuteľnosťou v držaní spoločnosti a to i budúce vzniknuté.

Štruktúra bankového úveru podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Dlhodobé bankové úvery	47 294 000	49 519 600
Bežné bankové úvery	2 225 600	2 225 600
Spolu	49 519 600	51 745 200

12. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť eviduje nasledovné pôžičky od ostatných spoločností v rámci skupiny:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022	Suma istiny v eurách k 31.12.2022	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021	
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci - spriaznené subjekty							
	NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	EUR	7%	2023	1 300 000	1 300 000	1 300 000
	NRE Smíchov Gate s.r.o.	EUR	7%	2022	0	0	300 000
	NRE Kutil s.r.o.	EUR	7%	2023	300 000	300 000	300 000
					<u>x</u>	<u>1 600 000</u>	<u>x</u>
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci - spriaznené subjekty							
	NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	EUR	8%	2024	332 913	332 913	332 913
	NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	EUR	8%	2024	8 997 117	8 997 117	8 997 117
	NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	EUR	8%	2024	3 628 610	3 628 610	3 628 610
	NRE Panorama s.r.o.	EUR	7%	2024	300 000	300 000	300 000
	NRE Penny 1 s.r.o.	EUR	7%	2024	364 528	364 528	364 528
	NRE South Point 16 s.r.o.	EUR	7%	2024	140 000	140 000	140 000
					<u>x</u>	<u>13 763 169</u>	<u>x</u>
Spolu					<u>x</u>	<u>15 363 169</u>	<u>x</u>

G. 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 EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	777 017			1 282 939		
z toho teoretická daň 21 %		163 174	21,00 %		269 417	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	89 227	18 738	2,41 %	229 203	48 133	3,75 %
Položky ponížujúce základ dane	-2 299 832	-482 965	-62,16 %	-2 124 824	-446 213	-34,78 %
Využitie daňovej straty		0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov		0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou		0	0,00 %	0	0	0,00 %
	-1 433 587	-301 053	-38,74 %	-612 682	-128 663	-10,03 %
Splatná daň		0			0	
Odložená daň		0			0	
Celková vykázaná daň		0			0	

H. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOCH ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMÍ

Spoločnosť v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi.

I. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2022 EUR	2021 EUR
Služby		
Nájomné	5 754 186	5 836 545
Servisné poplatky	2 366 500	1 968 225
Spotrebované médiá	1 935 733	856 028
Ostatné	35 532	1 341
	10 091 951	8 662 139
Spolu	10 091 951	8 662 139

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2022 EUR	2021 EUR
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti - prefaktúracia	27 041	10 102
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti - náhrada škody	3 307	1 450
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti - Dotácia z MHSR - energie	260 664	0
Iné	102 240	10 000
Spolu	393 252	21 552

Spoločnosti boli v roku vyplatené Dotácie z MHSR na energie 2022 v sume 260 664 EUR.

3. Náklady na spotrebované nákupy

Spotreba materiálu	30 683	7 170
Spotreba energií	3 186 191	1 184 238
Predaný tovar	0	0
Spolu	3 216 874	1 191 408

4. Náklady na nakupované služby

	2022 EUR	2021 EUR
Opravy a udržiavanie	422 200	450 351
Účtovné, manažérske a administratívne služby	25 990	19 970
Strážna služba, BOZP a Požiarna ochrana, preventívne a ochranné služby	188 594	156 591
Upratovanie, Udržba zelene a údržba areálu, Odvoz odpadu	68 501	78 046
Konzultácie a poradenské služby, Právne služby, Korportne a administratívne služby	72 360	34 025
Správa nehnuteľností, Ocenenie nehnuteľností a Projektové práce	119 677	116 996
Sprostredkovateľské náklady	173 638	158 604
Telefónne služby a Internet	4 954	4 932
Audit	9 665	7 705
Iné	1 487	102 197
Spolu	1 087 065	1 129 416

5. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2022	2021
	EUR	EUR
Ostatné dane a poplatky	546 309	542 054
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	2 126 260	2 103 488
Pokuty a penále	1 641	17 ^a
Odpis pohľadávky	420 982	201 883
Iné - poistné, refakturácia a iné	100 346	104 878
Spolu	3 195 538	2 952 320

6. Finančné náklady

	2022	2021
	EUR	EUR
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku	0	0
Nákladové úroky	2 200 224	2 120 477
Bankové poplatky	4 462	5 574
Náklady na precenenie akcií na ich reálnu hodnotu	0	0
Iné	0	0
Spolu	2 204 686	2 126 051

7. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2022	2021
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo audítorskou spoločnosťou	9 665	7 705
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	9 665	7 705

8. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Výrobky, tovary a služby	2022 EUR	2021 EUR
Slovensko	Prenájom nehnuteľností	10 485 203	8 683 691
	Spolu	10 485 203	8 683 691

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o iných aktívach a pasívach.

K. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine NOVA Real Estate, investiční fond s promenným základným kapitálom, a.s. ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť NOVA Real Estate, investiční fond s promenným základným kapitálom, a.s.

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou – NOVA Real Estate, investiční fond s promenným základným kapitálom, a.s.

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2022 EUR	2021 EUR
Úroky z prijatých pôžičiek (finančný náklad)	1 127 691	1 127 691
Transakcie spolu	1 127 691	1 127 691

Transakcie s prepojenou účtovnou jednotkou – NRE Kutil s.r.o., NRE Penny 1 s.r.o., NRE Panorama s.r.o., NRE Smíchov Gate s.r.o., NRE South Point 16 s.r.o.

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s prepojenými účtovnými jednotkami:

	2022 EUR	2021 EUR
Úroky z prijatých pôžičiek (finančný náklad) - NRE Kutil s.r.o.	21 000	21 000
Úroky z prijatých pôžičiek (finančný náklad) - NRE Penny 1 s.r.o.	25 517	25 575
Úroky z prijatých pôžičiek (finančný náklad) - NRE Panorama s.r.o.	21 000	21 000
Úroky z prijatých pôžičiek (finančný náklad) - NRE Smíchov Gate s.r.o.	1 784	21 000
Úroky z prijatých pôžičiek (finančný náklad) - NRE South Point 16 s.r.o.	9 800	9 800
Transakcie spolu	79 101	98 375

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

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2022 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2021: žiadne).

M. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2022 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2022 EUR
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	19 967 671	0	0	0	19 967 671
Zákonné rezervné fondy	0	0	0	500	500
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	0	0	500	500
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-4 734 033	0	0	1 282 439	-3 451 594
Neuhradená strata minulých rokov	-4 734 033		0	1 282 439	-3 451 594
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 282 939	777 017	0	-1 282 939	777 017
Spolu	16 521 577	777 017	0	0	17 298 594

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2021 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2021 EUR
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Základné imanie	5 000	0			5 000
Ostatné kapitálové fondy	19 967 671	0	0	0	19 967 671
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-3 983 776	-283 240	0	-467 017	-4 734 033
Neuhradená strata minulých rokov	-3 983 776	-283 240	0	-467 017	-4 734 033
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-467 017	1 282 939	0	467 017	1 282 939
Spolu	15 521 878	999 699	0	0	16 521 577

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	1	8	4	2	1	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	8	0	8	9	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

N. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2022

	2022	2021
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	4 429 578	5 629 140
Zaplatené úroky	-3 556 357	-893 392
Prijaté úroky		
Zaplatená daň z príjmov		
Vyplatené dividendy		
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo	873 221	4 735 748
Prijmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu		
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	873 221	4 735 748
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-423 421	-72 448
Prijmy z predaja dlhodobého majetku		
Poskytnutie / splatenie pôžičky	-2 225 600	-2 225 600
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-2 649 021	-2 298 048
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Prijmy zo zvýšenia základného imania		
Prijmy z úverov		
Peňažné vklady od spoločníka prijaté do vlastného imania		
Splátky prijatých úverov	-300 000	
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-300 000	0
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-2 075 800	2 437 700
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	3 598 445	1 160 745
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 522 645	3 598 445

Peňažné toky z prevádzky

	2022 EUR	2021 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	777 017	1 282 939
Úpravy o nepenažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	2 126 260	2 103 488
Zmena stavu opravných položiek k pohľadávkam	420 982	201 883
Opravná položka k zásobám		
Úroky účtované do nákladov netto	2 200 224	2 120 477
Rezervy	-25 299	33 895
Iné nepenažné operácie - opravy chýb minulých rokov		-283 240
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	5 499 184	5 459 442
Zmena pracovného kapitálu:		
Zmena stavu pohľadávok	-348 581	-328 173
Zmena stavu prechodných účtov	-354 798	441 254
Zmena stavu záväzkov	-366 227	56 617
Peňažné toky z prevádzky	4 429 578	5 629 140

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

O. INFORMÁCIA O CHARAKTERE A ÚČELE TRANSAKCIÍ, KTORÉ SA NEUVÁDZAJÚ V SÚVAHE, PRIČOM SA UVÁDZA FINANČNÝ VPLYV TÝCHTO TRANSAKCIÍ NA ÚČTOVNÚ JEDNOTKU, AK SÚ RIZIKÁ ALEBO PRÍNOSY VYPLÝVAJÚCE Z TÝCHTO TRANSAKCIÍ VÝZNAMNÉ A AK UVEDENIE TÝCHTO RIZÍK ALEBO PRÍNOSOV JE POTREBNÉ NA ÚČELY POSÚDENIA FINANČNEJ SITUÁCIE ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2022 neevviduje transakcie, ktoré sa neuvádzajú v Súvahe a mali by významný vplyv na posúdenie finančnej situácie účtovnej jednotky. (v roku 2021: žiadne).

P. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2022 nenastali žiadne ďalšie udalosti majúce významný vplyv na verné a pravdivé zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Zostavenie účtovnej závierky Spoločnosti na bázi predpokladu nepretržitého trvania závisí na pokračujúcej finančnej podpore Spoločníka. Spoločník se zaviazal k finančnej podpore Spoločnosti. Spoločnosť obdržala 134. apríla 2023 od Spoločníka prehlásenie, v ktorom táto spoločnosť deklarovala svoj úmysel pokračovať v súčasnej finančnej podpore Spoločnosti tak, aby bola schopná uhrádzať svoje záväzky externým veriteľom a to po dobu minimálne 12 mesiacov od dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky. Z vyššie uvedených dôvodov je vedenie Spoločnosti presvedčené, že použitie predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti pri zostavovaní účtovnej závierky za rok končiaci 31. decembra 2022 bolo správne.