

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2022

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Zuckermandel, a.s.
Žižkova 9
811 02 Bratislava

Spoločnosť Zuckermandel, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 23. mája 2014 a do Obchodného registra bola zapísaná 17. júna 2014 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III.v Bratislave, oddiel As, vložka č.7217/B).

V priebehu roku 2021 došlo k zmene názvu Spoločnosti a právnej formy Zuckermandel byty, s.r.o. (platné do 15. apríla 2021) na Zuckermandel, a.s..

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom;
- predaj nehnuteľností;
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia Spoločnosti dňa 22. apríla 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 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 nespĺňa podmienky na zahrnutie do konsolidovanej účtovnej závierky. Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovnom období ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia Spoločnosti bola schválená dňa 21. októbra 2022 Spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o., Karadžičova 2, 815 32 Bratislava – mestská časť Staré Mesto ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2022.

8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti k 31.12.2022 a 31.12.2021

Predstavenstvo Mgr. Jaroslav Pilát - Predseda predstavenstva
Ing. Dagmar Snopková - Člen predstavenstva
Ing. Zlatica Rajčoková - Člen predstavenstva

Dozorná rada Ing. Pavol Vejmelka
Michael Rausch
Günther Mandl

V mene Spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne

Akcionári Spoločnosti

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

Akcionár do dňa zmeny v štruktúre akcionárov	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
Spoločník, akcionár	absolútne	v %			
Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ, spol. a.s., ERSTE Realitná Renta, o.p.f.	25 000	100	100	0	0
Spolu	25 000	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.

Spoločnosť doteraz nezaznamenala zreteľný/významný vplyv vojnového konfliktu medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou na jej hospodárenie a nepredpokladá, že vplyv dopadu vojny môže ohroziť schopnosť Spoločnosti dlhodobo pokračovať vo svojej činnosti. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na Spoločnosť.

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.

b) 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.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

c) 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 sú úroky z cudzích zdrojov a realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok zaradený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	50	lineárna	2,5
Samostatný hnuťelný majetok			
<i>Stroje, prístroje a zariadenia</i>	4 až 12	lineárna	8,3 až 25,00
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevyšuje 1 700 EUR	rôzna	jednorazový odpis	100

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.

d) Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách a ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.).

Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej Spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej Spoločnosti alebo v Spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

f) Finančné účty

Finančné účty tvoria peňažná hotovosť a zostatky na bankových a oceňujú sa menovitou hodnotou.

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

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.

j) 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.

k) 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.

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- 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,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní 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 účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovať 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.

m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

n) Cudzí 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 bankou 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.

o) Vykazovanie výnosov

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 s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

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	3 033 390	33 337 717	111 411	0	0	0	1 597 396	0	38 079 914
Prírastky	0	0	0	0	0	0	397 949	0	397 949
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	925 617	28 233	0	0	0	-953 850	0	0
Stav k 31.12.2022	3 033 390	34 263 334	139 644	0	0	0	1 041 495	0	38 477 863
Oprávky									
Stav k 1.1.2022	0	2 553 085	50 363	0	0	0	0	0	2 603 448
Prírastky	0	716 118	23 018	0	0	0	0	0	739 136
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	3 269 203	73 381	0	0	0	0	0	3 342 584
Opravné položky									
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2022	3 033 390	30 784 632	61 048	0	0	0	1 597 396	0	35 476 466
Stav k 31.12.2022	3 033 390	30 994 131	66 263	0	0	0	1 041 495	0	35 135 279

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	3 085 519	34 169 093	105 423	0	0	0	1 428 889	0	38 788 924
Prírastky	0	0	0	0	0	0	212 010	0	212 010
Úbytky	52 129	866 790	2 101	0	0	0	0	0	921 019
Presuny	0	35 414	8 089	0	0	0	-43 503	0	0
Stav k 31.12.2021	3 033 390	33 337 717	111 411	0	0	0	1 597 396	0	38 079 914
Oprávky									
Stav k 1.1.2021	0	1 930 863	34 875	0	0	0	0	0	1 965 738
Prírastky	0	1 489 012	17 588	0	0	0	0	0	1 506 600
Úbytky	0	866 790	2 100	0	0	0	0	0	868 890
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	2 553 085	50 363	0	0	0	0	0	2 603 448
Opravné položky									
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2021	3 085 519	32 238 230	70 548	0	0	0	1 428 889	0	36 823 186
Stav k 31.12.2021	3 033 390	30 784 632	61 048	0	0	0	1 597 396	0	35 476 466

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2022	Hodnota k 31.12.2021
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	33 879 070	33 879 070

2. Pohľadávky

Spoločnosť netvorila ku koncu roka 2022 opravné položky k pohľadávkam z dôvodu neopodstatnenosti. Väčšina pohľadávok bola uhradená v roku 2023.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovani e OP z dôvodu zániku opodstatn enosti	Zúčtovan ie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníct va	Stav k 31.12.202 1
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	10 614	1 125	10 826	913	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	10 614	1 125	10 826	913	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	10 614	1 125	10 826	913	0

Veková štruktúra 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:	541 180	358 118	899 298
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	541 180	358 118	899 298
Krátkodobé pohľadávky spolu	541 180	358 118	899 298

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:	344 650	270 056	614 706
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	344 650	270 056	614 706
Krátkodobé pohľadávky spolu	344 650	270 056	614 706

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0

4. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladni, účty v bankách a ceniny.

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

5. 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:	7	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	7	0
Ostatné	7	0
Prijmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Prijmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	7	0

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti tvorí 100 akcií v menovitej hodnote 250 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 25 000 EUR.

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX.

2. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod č. 5 poznámok.

3. 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	až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	57 795	81 715	192 247	331 757
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	57 795	81 715	192 247	331 757
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	31 241 041	0	0	31 241 041
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	31 100 761	0	0	31 100 761
Odložený daňový záväzok	0	140 280	0	0	140 280
Dlhodobé záväzky spolu	0	31 572 798	0	0	31 572 798
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	873 985	40 245	914 230
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	873 985	40 245	914 230
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	857 594	0	857 594
Daňové záväzky a dotácie	0	0	137 594	0	137 594
Iné záväzky	0	0	720 000	0	720 000
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 771 824	0	1 771 824

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu závazky
	viac ako päť rokov	až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	357 552	0	0	357 552
Ostatné závazky z obchodného styku	0	357 552	0	0	357 552
Ostatné dlhodobé závazky, z toho:	0	31 854 413	0	0	31 854 413
Ostatné dlhodobé závazky	0	31 820 880	0	0	31 820 880
Odložený daňový záväzok	0	33 533	0	0	33 533
Dlhodobé závazky spolu	0	32 211 965	0	0	32 211 965
Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 032 028	28 623	1 060 651
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	1 032 028	28 623	1 060 651
Ostatné krátkodobé závazky, z toho:	0	0	864 744	0	864 744
Daňové závazky a dotácie	0	0	84 744	0	84 744
Závazky z derivátových operácií	0	0	780 000	0	780 000
Krátkodobé závazky spolu	0	0	1 896 772	28 623	1 925 395

4. Rezervy

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

Názov položky	Stav k				Stav k
	1.1.2022	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2022
Krátkodobé rezervy, z toho:	18 572	104 647	18 572	0	104 647
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	5 250	0	0	5 250
Auditorské a poradenské služby	0	5 250	0	0	5 250
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	18 572	99 397	18 572	0	99 397
Ostatné	18 572	99 397	18 572	0	99 397
Rezervy spolu	18 572	104 647	18 572	0	104 647

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k
	1.1.2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2021
Krátkodobé rezervy, z toho:	21 551	18 572	20 551	0	18 572
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	21 551	0	20 551	0	0
Auditorské a poradenské služby	21 551	0	20 551	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	18 572	0	0	18 572
Ostatné	0	18 572	0	0	18 572
Rezervy spolu	21 551	18 572	20 551	0	18 572

5. Závazky z derivátových obchodov

Názov položky	Stav k 31.12.2022		Stav k 31.12.2021	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia		výsledok hospodárenia	
	vlastné imanie		vlastné imanie	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:				
ČSOB zaist.derivátov	0	0	0	-627 990

Spoločnosť evidovala v časti roka 2021 zabezpečovací úrokový derivát týkajúci sa bankového úveru poskytnutého ČSOB. Dňa 14. mája 2021 prišlo ku splateniu bankového úveru a ukončeniu úrokového zabezpečovacieho derivátu.

6. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2022	31.12.2021	k 31.12.2022	31.12.2021
Dlhodobé pôžičky, z toho:						31 100 761	31 820 880
Pôžička - Asset Management Slovenskej sporiteľne	EUR	5,50%	31.5.2024	31 100 761	31 820 880	31 100 761	31 820 880
Krátkodobé pôžičky, z toho:						720 000	780 000
Pôžička - Asset Management Slovenskej sporiteľne	EUR	5,50%	31.5.2024	720 000	780 000	720 000	780 000
Spolu						31 820 761	32 600 880

7. 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
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	5 634
Nájomné	0	5 634
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	666 413	675 975
Nájomné - pevná zložka	492 753	518 643
Pohyblivá zložka	173 660	157 332
Spolu	666 413	681 609

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:	4 354 600	3 947 715
Tržby za vlastné výrobky	0	46 385
Tržby z prenájmu nehnuteľností	4 354 600	3 893 492
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	7 838
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	4 354 600	3 947 715

Všetky vykázané tržby boli voči obchodným partnerom zo Slovenskej republiky.

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje zníženie o výške 0 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek dosahuje zníženie o výšku 0 EUR, ako je to uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021	Stav k 1.1.2021	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
				2022	2021
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	22 643	0	-22 643
Zvieratá	0	0	0	0	0
Spolu	0	0	22 643	0	-22 643
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				0	-22 643

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
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	297 365	1 538 147
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	987 924
Výnosy z odpísaných pohľadávok	68 319	346 463
Ostatné	229 046	203 760
Finančné výnosy, z toho:	0	7 923 560
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>7 923 560</i>
Výnosové úroky	0	3
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	0	7 923 557

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:	883 590	930 318
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>9 500</i>	<i>8 000</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	9 500	8 000
náklady na overenie konsolidovanej účtovnej závierky	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>874 090</i>	<i>922 388</i>
Náklady na inzerciu, reklamu	3 410	0
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	10 337	36 845
Prevádzka podzemného parkoviska, stráženie objektu	250 180	143 744
Stavebné práce	0	5 456
Analýzy, prieskumy	10 500	8 591
Sprostredkovanie	9 522	31 218
Náklady na správu nehnuteľnosti	247 019	261 494
Náklady na opravy – údržbu	92 632	131 170
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	90 579	5 882
Služby refakturované	530	23 800
Property a facility management	53 561	62 560
Iné	105 820	211 558
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	84 324	1 219 021
Zmluvné pokuty, penále, úroky z omeškania	633	333
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	871 338
Odpis pohľadávky	68 319	346 462

Názov položky	2022	2021
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	-9 489
Ostatné	15 372	10 377
Finančné náklady, z toho:	1 800 713	7 894 148
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 800 713</i>	<i>7 894 148</i>
Nákladové úroky	1 796 407	1 552 055
Bankové poplatky	4 306	753 232
Predané cenné papiere	0	5 588 861

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	-772 649	-477 199
odpočítateľné		
zdaniteľné	-772 649	-477 199
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	104 647	41 576
odpočítateľné	104 647	41 576
zdaniteľné	0	0
Daňové straty	0	275 944
Nevyužité daňové odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	0	0
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	140 280	33 533
Zmena odloženého daňového záväzku	106 748	-4 837
Zaúčtovaná ako náklad	106 748	-4 837
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Iné	0	0

Informácie o dani z príjmov sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	729 041			2 380 057		
teoretická daň		153 099	21		499 812	21
Daňovo neuznané náklady	970	203	0	5 592 182	1 174 358	49
Výnos z predaja CP	0	0		-7 923 557	-1 663 947	70
Iné odpočítateľné položky	0	0	0	-71 710	-15 059	1
Spolu		153 302	21		-4 836	0
Splatná daň z príjmov		46 554	6		1	0
Odložená daň z príjmov		106 748	15		-4 837	0
Celková vykázaná daň		153 302	21		-4 836	-0,2

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienený majetok

Podmieneným majetkom sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky.

Spoločnosť na základe zmluvy s JTRE PROPERTIES LIMITED má pokrytý ušlý nájom za nevyužitú priestory. Táto zmluva platí do 14. mája 2024.

2. Podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) 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 príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajíma kancelárske, obchodné a iné priestory tretím osobám. Ročné výnosy z nájomného sú približne 4 325 tis. EUR. Nájomné zmluvy sú uzatvorené na obdobie 3,14 roka. Prenajaté nehnuteľnosti vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok.

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

Po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali ďalšie 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

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami:

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2022	2021
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany	0	501 389
Nákup služieb	Dcérska účtovná jednotka	0	16 115
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany	0	38 833
Nákup služieb	Dcérska účtovná jednotka	0	34 876
Predaj majetku	Ostatné spriaznené strany	0	990 547
Predaj finančného majetku	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	0	7 923 557
Nákladové úroky z prijatej pôžičky	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	1 796 407	1 166 699
		Hodnotové vyjadrenie obchodu	
Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	2022	2021
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	Prijaté pôžičky	31 820 761	32 600 880

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

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho, dozorného a iného orgánu Spoločnosti odmeny za výkon funkcie člena týchto orgánov ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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. PREHĽAD 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				Stav k 31.12.2022
	k 1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	4 647	0	0	353	5 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 056 002	0	0	2 384 540	3 440 542
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 384 893	575 739	0	-2 384 893	575 739
Vlastné imanie spolu	3 470 542	575 739	0	0	4,046,281

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav				Stav k 31.12.2021
	k 1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	5 000	20 000	0	0	25 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	2 000	0	2 147	4 647
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	983 557	0	983 557	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 169 595	0	2 030 000	-83 593	1 056 002
Neuhradená strata minulých rokov	-102 919	0	0	102 919	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	21 473	2 384 893	0	-21 473	2 384 893
Vlastné imanie spolu	4 077 206	2 406 893	3 013 557	0	3 470 542

Spoločnosť vyplatila v priebehu roka 2021 predchádzajúceho spoločníkovi dividendy vo výške 2 030 000 EUR. Jediný spoločník rozhodol dňa 6. apríla 2021 o zvýšení základného imania Spoločnosti, tak že jediný spoločník zvýšil svoj doterajší peňažný vklad prevzatím záväzku na nový peňažný vklad vo výške 20 000 EUR. Jediný spoločník rozhodol dňa 6. apríla 2021 o doplnení rezervného fondu Spoločnosti príplatkom jediného spoločníka nad výšku svojho vkladu vo výške 2 000 EUR.

2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2021

Účtovný zisk za rok 2021 vo výške 2 384 893 EUR bol rozdelený nasledovne:

- preúčtovaný na nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 2 384 540 EUR
- prídelený do zákonného rezervného fondu Spoločnosti vo výške 353 EUR

3. Vysporiadanie zisku za bežný rok 2022

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

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Názov položky	2022	2021
Výsledok hospodárenia pred zdanením	729 041	2 380 057
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	739 136	687 393
Odpis pohľadávok	68 319	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	-10 614
Zmena stavu rezerv	0	-1 979
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	86 075	0
Úrokové náklady (netto)	1 796 407	1 552 052
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	-116 586
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	-2 334 696
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	3 418 978	2 155 627
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-352 918	526 495
Úbytok (prírastok) zásob	0	28 856
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-181 237	-645 004
Prevádzkové peňažné toky	2 884 823	2 065 974
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	2 884 823	2 065 974
Zaplatené úroky	-1 796 407	-1 327 729
Prijaté úroky	0	3
Zaplatená daň z príjmov	0	25 637
Vyplatené dividendy	0	-2 030 000
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 088 416	-1 266 115
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-397 949	-212 011
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	987 924
Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách	0	7 923 557
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-397 949	8 699 469
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	-1 665 424
Príjmy / splátky pôžičiek	-780 000	-11 933 557
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-780 000	-13 598 981
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-89 533	-6 165 627
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	2 216 911	8 382 538
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 127 378	2 216 911

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 jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.