

**Manhattan Development SK s.r.o.**

**ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA SPOLOČNOSTI k 31.12.2022  
A SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**

*Sídlo: Framborská 12, 010 01 Žilina*

*IČO: 35 817 861*

*DIČ: 2022587920*

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom Registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka č.: 74149/L

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkovi a konateľovi spoločnosti **Manhattan Development SK s.r.o.**

### Správa z auditu účtovnej závierky

#### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Manhattan Development SK s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2022, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

**Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2022 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).**

#### Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve. Z toho dôvodu nie je povinná vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

#### Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

#### Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

28.06.2023

TATRA-AUDIT, spol. s r.o.  
Hroncova 2, 040 01 Košice  
licencia SKAU č. 60



Ing. Alena Zborovská  
licencia SKAU č. 414

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 1 5 8 7 9 2 0 IČO 3 5 8 1 7 8 6 1 SK NACE . .	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 0 1 2 0 2 2 do 1 2 2 0 2 2 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 2 1 do 1 2 2 0 2 1
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)  
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)  
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

M a n h a t t a n D e v e l o p m e n t S K s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

FRAMBORSKÁ

Číslo

1 2

PSČ

Obec

0 1 0 0 1 Z I L I N A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

S p o l o c n o s t j e z a p í s a n á v O R O S

Z i l i n a , o d d i e l S r o , v l o ž k a - . 7 4 1 4 9 / L

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 9 0 4 4 0 0 7 5 1

E-mailová adresa

d e n c i o v a @ s i r s . s k

Zostavená dňa:

2 7 . 0 6 . 2 0 2 3

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	4 7 9 2 5 4 8 8	3 2 4 3 9 6 7 5		
			1 5 4 8 5 8 1 3		3 1 8 3 7 9 1 3	
A.	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 4 9 6 5 5 3 9	2 9 5 1 7 7 2 6		
			1 5 4 4 7 8 1 3		2 9 7 9 6 9 7 6	
A.I.	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03	9 7 9 1 3 5 0	6 1 0 4 8 8 9		
			3 6 8 6 4 6 1		6 4 2 4 7 9 8	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniťelné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	9 7 9 1 3 5 0	6 1 0 4 8 8 9		
			3 6 8 6 4 6 1		6 4 2 4 7 9 8	
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11	3 4 3 6 9 6 4 8	2 2 6 0 8 2 9 6		
			1 1 7 6 1 3 5 2		2 3 3 7 2 1 7 8	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	4 0 5 3 2 2 4	4 0 5 3 2 2 4		
					4 0 5 3 2 2 4	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	2 9 3 5 9 4 5 4	1 8 2 5 5 0 4 4		
			1 1 1 0 4 4 1 0		1 9 1 3 2 3 6 5	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	8 1 1 1 6 0	1 5 4 2 1 8		
			6 5 6 9 4 2		1 8 6 5 8 9	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	1 4 5 8 1 0	1 4 5 8 1 0	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	21	8 0 4 5 4 1	8 0 4 5 4 1	
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	8 0 4 5 4 1	8 0 4 5 4 1	
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
<b>B.</b>	<b>Obežný majetok</b> r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	<b>33</b>	<b>2 9 5 9 9 0 9</b>	<b>2 9 2 1 9 0 9</b>	
			<b>3 8 0 0 0</b>		<b>1 8 8 0 0 0 1</b>
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)</b>	<b>34</b>			<b>2 8</b>
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			<b>2 8</b>
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)</b>	<b>41</b>	<b>1 2 3 6 5 0 0</b>	<b>1 2 3 6 5 0 0</b>	<b>2 2 2 0 4 9</b>
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50	1 0 7 9 6 1 5	1 0 7 9 6 1 5	1 7 3	
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	1 5 6 8 8 5	1 5 6 8 8 5	2 2 1 8 7 6	
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	7 9 3 8 3 8	7 5 5 8 3 8	4 6 9 5 8 4	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	7 3 0 5 5 9	6 9 2 5 5 9	4 6 9 5 8 4	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	7 3 0 5 5 9 3 8 0 0 0	6 9 2 5 5 9	4 6 9 5 8 4	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	6 3 2 7 9	6 3 2 7 9		
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63				
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65				
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</b>				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				



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

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 80 + r. 101 + r. 141	79	3 2 4 3 9 6 7 5	3 1 8 3 7 9 1 3
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	5 4 8 6 4 3 0	3 3 9 4 4 0 6
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 0 7 3 3 2 0 0	1 0 7 3 3 2 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 0 7 3 3 2 0 0	1 0 7 3 3 2 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 1 0 0 0 0 0	1 1 0 0 0 0 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	4 4 6 2 0	5 3 3 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	4 4 6 2 0	5 3 3 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	8 5 2 8 9 6	- 1 3 3 1 2
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	8 5 2 8 9 6	- 1 3 3 1 2
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 8 4 7 0 1 0 3	- 9 1 5 6 6 0 0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	7 2 4 5 6 5	3 8 0 6 8
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 9 1 9 4 6 6 8	- 9 1 9 4 6 6 8
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 2 2 5 8 1 7	7 2 5 7 8 8
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 6 9 5 3 2 4 5	2 8 4 4 3 5 0 7
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 2 0 6 1 1 1	2 3 3 7 7 8 9
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		2 5 6 1 3 8
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	5 7 1 7 1 3	7 6 2 6 2 6
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	6 0 9	4 6 1
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		1 3 4 8 4
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	1 6 3 3 7 8 9	1 3 0 5 0 8 0



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
	2. Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	2 1 7 3 3 0 0 0	2 3 4 4 5 0 0 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	8 7 4 1 3 4	9 3 8 3 7 1
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	4 0 0 9 9 2	4 5 2 0 4 1
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	4 0 0 9 9 2	4 5 2 0 4 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		5 2 1 6
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		3 4 1 6
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	3 0 9 3 7 4	2 3 0 5 0 3
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 6 3 7 6 8	2 4 7 1 9 5
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136		1 0 3 4 7
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		8 3 4 7
	2. Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		2 0 0 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	2 1 4 0 0 0 0	1 7 1 2 0 0 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
	2. Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
	3. Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
	4. Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	5 6 7 3 4 3 7	4 6 9 7 6 6 2
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	5 7 5 6 5 3 4	4 7 5 3 2 6 6
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	5 6 8 2 9 4 2	4 6 9 7 6 6 2
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	7 3 5 9 2	5 5 6 0 4
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	3 5 0 6 0 6 6	3 0 9 2 8 0 4
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 2 5 3 2 2 2	7 2 5 1 3 4
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	6 9 4 2 0 3	7 6 7 9 1 6
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	7 9 2 0 0	1 1 3 4 6 1
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	5 6 9 3 3	8 2 1 1 6
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	2 0 0 3 9	2 8 9 0 4
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	2 2 2 8	2 4 4 1
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 3 3 4 4 7	1 3 3 5 3 4
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 3 1 2 7 7 2	1 3 1 1 8 5 0
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 3 1 2 7 7 2	1 3 1 1 8 5 0
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	- 9 9 8	- 1 8 3 5 1
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	3 4 2 2 0	5 9 2 6 0
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	2 2 5 0 4 6 8	1 6 6 0 4 6 2



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	<b>Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)</b>
**	<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44</b>	29	<b>1 4 6 2 7</b>	<b>4 3 2 0</b>
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	<b>1 4 6 2 7</b>	<b>4 3 2 0</b>
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		<b>4 3 2 0</b>
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	<b>1 4 6 2 7</b>	
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	<b>Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54</b>	45	<b>6 0 1 2 5 6</b>	<b>6 3 4 1 1 0</b>
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	<b>5 8 8 7 3 9</b>	<b>5 7 1 5 1 7</b>
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	<b>6 7 6 9</b>	<b>2 6 4 8 1</b>
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	<b>5 8 1 9 7 0</b>	<b>5 4 5 0 3 6</b>
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		<b>4 8 5 4 5</b>
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	<b>1 2 5 1 7</b>	<b>1 4 0 4 8</b>



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 5 8 6 6 2 9	- 6 2 9 7 9 0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 6 6 3 8 3 9	1 0 3 0 6 7 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	4 3 8 0 2 2	3 0 4 8 8 4
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	3 3 6 0 3 2	1 9 1 8 4 4
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	1 0 1 9 9 0	1 1 3 0 4 0
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 2 2 5 8 1 7	7 2 5 7 8 8

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'nych vecí
- prevádzkovanie parkoviska
- reklamná, inzertná a propagačná činnosť
- reklamné a marketingové služby
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľ'ovi (maloobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľ'om živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľ'ská činnosť
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájomu nehnuteľností
- obstaráateľ'ská 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 vlastníkovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti
- inžinierska činnosť - obstaráateľ'ská 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**

Účetná 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 DUBEŇ všetky prevádzky s výnimkou potravín, drogérií, lekární, trafik, očných optík a reštaurácii 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 vykázaná 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 účetná 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 účetná závierka. Časť dlhobodej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účetná 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 vyčíslujú na základe všetkých dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, možnosť 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 vyrovnat' voči budúcej 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 obstarávacía 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 VYSVETLÚJÚ A DOPLŇUJÚ POLOŽKY SÚVAHY****1. Dlhodobý majetok**Goodwill

Spoločnosti 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. 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

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
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>	<b>1 079 615</b>	<b>0</b>	<b>173</b>	<b>13 484</b>
Úrokový swap	534 518	0	173	0
Úrokový swap	545 097	0		13 484
	31.12.2022		31.12.2021	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
Názov položky	výsledok hospodárenia	vlastné imanie	výsledok hospodárenia	vlastné imanie
<b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>				
Úrokový swap		534 345		90 134
Úrokový swap		558 581		-13 484
Spolu:		1 092 926		76 650

### 3. Záväzky

Záväzky 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
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>					
bankový úver so splatnosťou jeden rok až päť rokov	EUR	3M EURIBOR+2,05%	30.6.2025	21 733 000	23 445 000
				<b>21 733 000</b>	<b>23 445 000</b>
<b>Krátkodobé bankové úvery</b>					
Bankový úver - časť splatná do jedného roka	EUR	3M EURIBOR+2,05%	30.6.2025	2 140 000	1 712 000
<b>Krátkodobé úvery spolu</b>				<b>2 140 000</b>	<b>1 712 000</b>
<b>Spolu</b>				<b>23 873 000</b>	<b>25 157 000</b>

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. Podmienенý 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
<b>1. januára 2021</b>	<b>10 733 200</b>	<b>1 100 000</b>	<b>3 320</b>	<b>-89 961</b>	<b>-9 194 668</b>	<b>40 078</b>	<b>2 591 969</b>
Presun			2 010		38 067	-40 078	-1
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov				76 650			76 650
<b>Zisk za účtovné obdobie</b>						<b>725 787</b>	<b>725 787</b>
<b>31. decembra 2021</b>	<b>10 733 200</b>	<b>1 100 000</b>	<b>5 330</b>	<b>-13 311</b>	<b>-9 156 601</b>	<b>725 787</b>	<b>3 394 405</b>
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
<b>Zisk za účtovné obdobie</b>						<b>1 225 817</b>	<b>1 225 817</b>
<b>31. decembra 2022</b>	<b>10 733 200</b>	<b>1 100 000</b>	<b>44 620</b>	<b>852 896</b>	<b>-8 470 104</b>	<b>1 225 817</b>	<b>5 486 429</b>