

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom a štatutárnemu orgánu a výboru pre audit spoločnosti
Across Properties, a.s.

Správa z auditu konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Across Properties, a.s., Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO 50 380 621 a jej dcérskych spoločností („Skupina“), ktorá obsahuje výkaz o finančnej pozícii k 31. decembru 2022, výkazy komplexného výsledku, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2022, výsledku jej hospodárenia a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

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 konsolidovanej účtovnej závierky*. Od Skupiny 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 konsolidovanej 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.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Skupiny 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 Skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná 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 jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej 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 nesprávnosti konsolidovanej 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 nesprávnosti 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 Skupiny.
- 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 Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej 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 Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním 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.

Osobám povereným spravovaním tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o prípadných súvisiacich ochranných opatreniach. Zo skutočností komunikovaných osobám povereným spravovaním určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri

audite konsolidovanej účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu.

Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú v konsolidovanej výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie v konsolidovanej výročnej správe.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými v konsolidovanej výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či konsolidovaná výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe zostavenej za rok 2022 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- konsolidovaná výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti v konsolidovanej výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Neaudítorské služby

Neboli poskytované zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od spoločnosti.

Bratislava, 20. december 2023.

Ing. Vladimír Kolenič
Zodpovedný audítor
Licencia SKAU č. 203



Overovateľ: INTERAUDIT Group, s.r.o.
Šancova 102/A, 831 04 Bratislava
zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I,
oddiel Sro, vložka č. 16969/B
IČO: 35 743 409
Licencia SKAU č. 168

Konsolidovaná výroční správa 2022
Across Properties, a.s.

Obsah

Činnosť skupiny Across Properties v roku 2022

Základné údaje

Organizačná štruktúra

Udalosti osobitného významu

Stav a vývoj konsolidovanej ekonomickej a finančnej situácie

Informácie o vývoji účtovnej jednotky a o stave, v ktorom sa nachádza

Dodatočné informácie

Vyhlásenie o správe a riadení spoločnosti

Informácie o štruktúre konsolidovaného celku

Konsolidovaná účtovná závierka

Činnosť skupiny Across Properties v roku 2022

Spoločnosť Across Properties, a.s., pôsobí na trhu už siedmy rok a dá sa povedať, že uplynulých dvanásť mesiacov bolo nielen pre nás veľkou výzvou. Po prekonaní pandémie koronavírusu zasiahla svet ďalšia kríza v podobe invázie ozbrojených síl Ruskej federácie na Ukrajinu. Tento vojenský konflikt zanechal následky v globálnej ekonomike, ktorá pociťuje dôsledky krízy prostredníctvom pomalšieho rastu, narušenia obchodu a vyššej inflácie.

Spoločnosť Across Properties, a.s., si napriek náročnému roku naďalej udržuje stabilné miesto v skupine Across. Pôsobí ako finančný investor v oblasti developmentu rezidenčných realitných projektov. Tie najdôležitejšie sú sústredené v hlavnom meste v častiach Devínska Nová Ves, Staré mesto a Nové mesto, ale aj na strednom Slovensku v Žiari nad Hronom a Banskej Štiavnici. Konsolidované aktíva skupiny Across Properties narástli k ultimu roka 2022 na výšku 89,7 mil. EUR a konsolidovaný hospodársky výsledok skupiny Across Properties dosiahol stratu vo výške 362 tisíc eur.

Na našom najvýznamnejšom rezidenčnom projekte v Devínskej Novej Vsi prebieha urbanistická súťaž na celú lokalitu projektu, pokračujeme v inžinierskej činnosti a povoleniach na výstavbu 1. etapy a koncom roka 2023 sú naplánované už hrubé terénne úpravy. Ďalší významný posun nastal na projekte Kerling v Banskej Štiavnici kde sme získali stavebné povolenie na rekonštrukciu a stavebné práce oficiálne začali v januári 2023. V projekte Šibeničný vrch v Žiari nad Hronom sme dokončili urbanistickú štúdiu pre celé územie a pokračujeme naďalej v inžinierskej činnosti. V Bratislave, v lokalite Starého mesta sme získali na projekte Machnáč stavebné povolenie na inžinierske siete a prvý rodinný dom.

Zároveň sme v priebehu roka 2022 uzavreli strategické partnerstvo so spoločnosťou Occam Real Estate a vstúpili majetkovo a finančne do spoločného projektu Nová Merina v Trenčíne a do realitnej kancelárie Occam New Home.

Spolu so strategickým partnerom na našich najväčších projektoch Rakyte a Šibeničnom vrchu, spoločnosti Lucron, sme presvedčení, že naše projekty zásadne obohatia ponuku bývania v daných regiónoch.

Základné údaje

Spoločnosť vznikla zakladateľskou listinou uzavretou podľa ustanovenia § 162 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov dňa 3. 6. 2016 a do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 6425/B bol zapísaný dňa 28. 7. 2016. Spoločnosť bola založená podľa slovenského práva ako akciová spoločnosť na dobu neurčitú. Spoločnosť je právnickou osobou založenou za účelom podnikania.

Obchodné meno:

Across Properties, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“).

Miesto registrácie:

Okresný súd Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 6425/B.

Vznik:

Dňom zápisu do Obchodného registra vedeného Okresným súdom Bratislava I., dňa 28. 7. 2016.

Doba trvania:

Spoločnosť bola založená na dobu neurčitú.

Spôsob založenia:

Zakladateľskou listinou uzavretou dňa 3. 6. 2016 podľa ustanovenia § 162 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Počet zamestnancov:

2 zamestnanci

Právna forma:

Akciová spoločnosť.

Rozhodné právo:

Právo Slovenskej republiky.

Sídlo:

Zochova 3, 811 03 Bratislava.

Telefónne číslo:

+421 2 5824 0300.

LEI:

097900BJJC0000208838.

Kontaktná osoba:

Pavol Záhymský, predseda predstavenstva.

E-mail:

info@across.sk

Základné imanie:

215 000 EUR

Predmet činnosti:

- Reklamné a marketingové služby
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- Počítačové služby
- Služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- Administratívne služby
- Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- Činnosť informačných kancelárií
- Poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- Inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení
- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

Spoločnosť vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Hlavné právne predpisy, ktorými sa Spoločnosť riadi:

- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov
- zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov
- zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov
- zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov
- zákon č. 5/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov
- zákon č. 206/2014 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov

Akcionári Spoločnosti:

Across Finance, a.s., spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 3342/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO: 35 887 753
43 ks akcií, čo predstavuje 100 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach

Akcionárske zmeny

Počas roka 2022 došlo k nasledovnej zmene:

Do 28.3.2022 akcionárska štruktúra bola nasledovná:

1. Across Finance, a.s., spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 3342/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO: 35 887 753
31 ks akcií, čo predstavuje 72,10% podiel na základnom imaní a hlasovacích právach
2. Ing. Maroš Ďurik, bytom Belánikova 3574/6, 841 04 Bratislava – Karlova Ves
12 ks akcií, čo predstavuje 27,90 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach

Od 28.3.2022 bola akcionárska štruktúra nasledovná:

1. Dňa 28.3.2022 sa Across Finance, a.s., spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 3342/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO: 35 887 753 stala jediným akcionárom a vlastní tak 100% podiel na základnom imaní a hlasovacích právach

Predstavenstvo spoločnosti

Predstavenstvo Spoločnosti v roku 2022 pracovalo v tomto zložení:

Ing. Július Strapek - predseda predstavenstva (do 12.9.2022)

Branislav Strapek - podpredseda predstavenstva (do 12.9.2022)

Pavol Záhymský - predseda predstavenstva (od 13.9.2022)

Michal Cabadaj - podpredseda predstavenstva (od 13.9.2022)

Rozhodnutia o voľbe a odvolaní členov predstavenstva

Spoločnosť Across Finance, a.s., ktorá ako jediný akcionár spoločnosti Across Properties, a.s. vykonáva pôsobnosť valného zdromaždenia, dňa 12.09.2022 rozhodla formou rozhodnutí jediného akcionára o odvolaní pána Ing. Júliusa Strapeka z funkcie predsedu predstavenstva spoločnosti Across Properties, a.s. s dňom zániku funkcie ku dňu 12.09.2022.

Spoločnosť Across Finance, a.s., ktorá ako jediný akcionár spoločnosti Across Properties, a.s. vykonáva pôsobnosť valného zdromaždenia, dňa 12.09.2022 rozhodla formou rozhodnutí jediného akcionára o odvolaní pána Branislava Strapeka z funkcie podpredsedu predstavenstva spoločnosti Across Properties, a.s. s dňom zániku funkcie ku dňu 12.09.2022.

Spoločnosť Across Finance, a.s., ktorá ako jediný akcionár spoločnosti Across Properties, a.s. vykonáva pôsobnosť valného zdromaždenia, dňa 12.09.2022 rozhodla formou rozhodnutí jediného akcionára, že volí pána Pavla Záhymského do funkcie predsedu predstavenstva spoločnosti Across Properties, a.s. s dňom vzniku funkcie ku dňu 13.09.2022.

Spoločnosť Across Finance, a.s., ktorá ako jediný akcionár spoločnosti Across Properties, a.s. vykonáva pôsobnosť valného zdromaždenia, dňa 12.09.2022 rozhodla formou rozhodnutí jediného akcionára, že volí pána Michala Cabadaja do funkcie podpredsedu predstavenstva spoločnosti Across Properties, a.s. s dňom vzniku funkcie ku dňu 13.09.2022.

Rozhodnutia o voľbe a odvolaní členov dozornej rady

Spoločnosť Across Finance, a.s., ktorá ako jediný akcionár spoločnosti Across Properties, a.s. vykonáva pôsobnosť valného zdromaždenia, dňa 12.09.2022 rozhodla formou rozhodnutí jediného akcionára o odvolaní pána Pavla Záhymského z funkcie člena dozornej rady spoločnosti Across Properties, a.s. s dňom zániku funkcie ku dňu 12.09.2022.

Spoločnosť Across Finance, a.s., ktorá ako jediný akcionár spoločnosti Across Properties, a.s. vykonáva pôsobnosť valného zdromaždenia, dňa 12.09.2022 rozhodla formou rozhodnutí jediného akcionára, že volí pána Ing. Júliusa Strapeka do funkcie člena dozornej rady spoločnosti Across Properties, a.s. s dňom vzniku funkcie ku dňu 13.09.2022.

Rozhodnutia o vydaní emisie dlhopisov

Za účtovný rok 2022 Spoločnosť nevydala žiadnu emisiu dlhopisov.

Účel vzniku spoločnosti

Spoločnosť bola založená na základe Zakladateľskej listiny zo dňa 3. 6. 2016 uzavretej podľa ustanovenia § 162 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov. Stanovy Spoločnosti nadobudli účinnosť dňa 3. 6. 2016. O dopĺňaní a zmene stanov rozhoduje valné zhromaždenie dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých akcionárov. Na prijatie doplnkov alebo zmenu stanov je nutná prítomnosť notára, ktorý o rozhodnutí valného zhromaždenia vyhotoví notársku zápisnicu.

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je ako finančného investora development nových projektov najmä v oblasti rezidenčného bývania.

Počet zamestnancov

Ku koncu roka, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka spoločnosť zamestnáva 2 zamestnancov na plný pracovný úväzok.

Riziká a neistoty

Riziká a neistoty v podnikaní Spoločnosti stabilizuje v budúcom období vytvorenie tímu odborníkov, ktorí jej pomôžu lepšie alokovať zdroje, vytvoriť jednotnú obchodnú stratégiu a dosiahnuť lepšie finančné a hospodárske výsledky.

Na ďalšie hospodárske obdobie si spoločnosť nie je vedomá žiadnych významných rizík a neistôt, ktoré by mohli významne negatívne ovplyvniť činnosť a chod spoločnosti. Na hospodárenie spoločnosti však pôsobí množstvo faktorov, z ktorých viaceré predstavujú isté riziká vznikajúce priebežne na konkurenčnom trhu. Pokiaľ by došlo k materializácii niektorého z takýchto rizík, mohlo by to mať podstatný negatívny vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, výhľady a výsledky hospodárenia Spoločnosti.

Ruská invázia na Ukrajinu sa začala v ranných hodinách dňa 24.2.2022 inváziou ozbrojených síl Ruskej federácie na Ukrajinu. Tento prebiehajúci vojenský konflikt má a bude mať následky v globálnej ekonomike, ktorá

pocíti dôsledky krízy prostredníctvom pomalšieho rastu, narušenia obchodu a vyššej inflácie. Neistota zasiahla ceny aktív, viedla k sprísneniu finančných podmienok a pravdepodobne podnietila odliv kapitálu z rozvíjajúcich sa trhov. Výpadky v dodávke surovín a extrémny rast ich cien zasiahli aj slovenskú ekonomiku. Spoločnosť nepôsobí na ruskom, bieloruskom a ani ukrajinskom finančnom trhu.

Vzhľadom na charakter podnikateľskej činnosti Spoločnosti vzniknutá situácia s prebiehajúcim vojenským konfliktom na Ukrajine nemá na Spoločnosť žiadny merateľný vplyv. Vedenie Spoločnosti si postavilo plán, bude postupovať s rozvahou v nepretržitej činnosti a snažiť sa fungovať ďalej ako zdravý subjekt.

Spoločnosť bude podrobne vyhodnocovať vzniknutú situáciu, jej možné dopady na Spoločnosť a v prípade potreby podnikat' a prijímať opatrenia na odvrátenie a zmiernenie prípadných negatívnych následkov, ktoré by mohli z uvedeného titulu vzniknúť.

Organizačná štruktúra skupiny

Spoločnosť je vlastnená jediným akcionárom, ktorým je spoločnosť Across Finance, a.s., LEI: 097900BHLV0000090737, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 3342/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO: 35 887 753.

Spoločnosť vlastní priamo majetkové účasti v spoločnostiach:

Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o., IČO: 43 904 840

85 % na ZI a HP

Office Invest, a.s., IČO: 36 822 922

100% na ZI a HP

Šibeničný vrch, s.r.o., IČO: 51 717 263

100% na ZI a HP

Kerling, s.r.o., IČO: 35 904 577

100% na ZI a HP

Rakytá Land Development, s.r.o., IČO: 52 595 528

50% na ZI a HP

Nová Merina, s.r.o., IČO: 54 598 583

50% na ZI a HP

Tallerova 1, s.r.o., IČO: 54 425 824

50% na ZI a HP

Occam New Home, s.r.o., IČO: 53 912 136

50% na ZI a HP

Occam New Home ND, s.r.o., IČO: 53 847 431

50% na ZI a HP

ZI – základné imanie, HP – hlasovacie práva

Udalosti osobitného významu

Spoločnosť po skončení účtovného obdobia nezaznamenala žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na finančnú a majetkovú situáciu vykázanú v účtovnej závierke za rok 2022. Spoločnosť neeviduje žiadne významné zmeny majúce vplyv na oblasť podnikania Spoločnosti, vrátane významných zmien v oblasti nových produktov alebo nových služieb.

Ruská invázia na Ukrajinu sa začala v ranných hodinách dňa 24.2.2022 inváziou ozbrojených síl Ruskej federácie na Ukrajinu. Tento prebiehajúci vojenský konflikt má a bude mať následky v globálnej ekonomike, ktorá

pocíti dôsledky krízy prostredníctvom pomalšieho rastu, narušenia obchodu a vyššej inflácie. Neistota zasiahla ceny aktív, viedla k sprísneniu finančných podmienok a pravdepodobne podnietila odliv kapitálu z rozvíjajúcich sa trhov. Výpadky v dodávke surovín a extrémny rast ich cien zasiahli aj slovenskú ekonomiku. Spoločnosť nepôsobí na ruskom, bieloruskom a ani ukrajinskom finančnom trhu.

Vzhľadom na charakter podnikateľskej činnosti Spoločnosti vzniknutá situácia s prebiehajúcim vojenským konfliktom na Ukrajine nemá na Spoločnosť žiadny merateľný vplyv. Vedenie Spoločnosti si postavilo plán, bude postupovať s rozvahou v nepretržitej činnosti a snažiť sa fungovať ďalej ako zdravý subjekt.

Spoločnosť bude podrobne vyhodnocovať vzniknutú situáciu, jej možné dopady na Spoločnosť a v prípade potreby podnikat' a prijímať opatrenia na odvrátenie a zmiernenie prípadných negatívnych následkov, ktoré by mohli z uvedeného titulu vzniknúť.

Stav a vývoj konsolidovanej ekonomickej a finančnej situácie

Spoločnosť zostavila k 31. 12. 2022 auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku vypracovanú v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo.

Analytické porovnanie vývoja výnosov, nákladov a výsledku hospodárenia Spoločnosti:

	31. december 2022	31. december 2021
<i>V tisícoch EUR</i>		
Tržby z predaja služieb	511	16
Spotreba materiálu a náklady na obstaranie predaných zásob	-115	-1
Mzdy a odvody	-115	-30
Odpisy, amortizácia a zníženie hodnoty majetku	-91	-67
Ostatné prevádzkové výnosy a náklady	-594	-122
Finančné výnosy	2 745	495
Finančné náklady	-2 645	-22
Zisk z pokračujúcich činností pred zdanením	-305	270
Daň z príjmov	-57	0
Zisk / Strata z pokračujúcich činností	-362	270
Výsledok z ukončovaných činností po zdanení	0	0
Čistý zisk / strata	-362	270
Komplexný zisk pripadajúca na:		
vlastníkov spoločnosti	-312	263
nekontrolujúce podiely	-50	7

Spoločnosť sa nikdy neocitla v platobnej neschopnosti. K dátumu vyhotovenia konsolidovanej účtovnej závierky neudelila Spoločnosti ani vydaným cenným papierov spoločnosti ratingové hodnotenie žiadna ratingová agentúra.

Detailné informácie o ekonomickej a finančnej situácii Spoločnosť a sú uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke, ktorá je pripojená v prílohe tejto konsolidovanej výročnej správy.

Informácie o vývoji účtovnej jednotky a o stave, v ktorom sa nachádza

Spoločnosť vznikla v roku 2016 s cieľom developovať nové projekty najmä v oblasti rezidenčného bývania. Spoločnosť má záujem ako finančný investor vstúpiť do nových stavebných projektov.

Hospodársky vývoj Spoločnosti viac či menej ovplyvňuje celosvetová hospodárska situácia, vrátane vývoja makroekonomickej situácie v Slovenskej republike. Na hospodárenie spoločnosti pôsobí množstvo faktorov a rizík, predovšetkým nasledovné riziká: kreditné riziko, riziko likvidity, riziko nedostatočnej likvidity, úrokové podmienky, riziko súdnych sporov, riziko straty kľúčových osôb, právne riziká, riziko úniku informácií, riziko závislosti Spoločnosti na podnikaní iných spoločností, riziko nároku výhradne voči Spoločnosti, riziko budúceho zadĺženia, riziko neopodstatneného konkurzného rizika, technické riziko, riziko zmeny korporátnej štruktúry, riziko insolventnosti, výber investičných objektov, hospodárska situácia v regióne, úrokové riziko, predikčné a valuačné riziká, prevádzkové riziká, riziko zlyhania riadenia rizík, riziko refinancovania a riziko mimoriadnych udalostí.

Ruská invázia na Ukrajinu sa začala v ranných hodinách dňa 24. 2. 2022 inváziou ozbrojených síl Ruskej federácie na Ukrajinu. Tento prebiehajúci vojenský konflikt bude mať následky v globálnej ekonomike, ktorá pocíti dôsledky krízy prostredníctvom pomalšieho rastu, narušenia obchodu a vyššej inflácie. Neistota zasiahne ceny aktív, povedie k sprísneniu finančných podmienok a pravdepodobne podnieti odliv kapitálu z rozvíjajúcich sa trhov. Výpadky v dodávke surovín a extrémny rast ich cien zasiahnu aj slovenskú ekonomiku.

Spoločnosť nepôsobí na ruskom, bieloruskom a ani ukrajinskom finančnom trhu. Vzhľadom na charakter podnikateľskej činnosti Spoločnosti vzniknutá situácia s prebiehajúcim vojenským konfliktom na Ukrajine nemá na Spoločnosť žiadny merateľný vplyv. Vedenie Spoločnosti si postavilo plán, bude postupovať s rozvahou v nepretržitej činnosti a snažiť sa fungovať ďalej ako zdravý subjekt. Spoločnosť bude podrobne vyhodnocovať vzniknutú situáciu, jej možné dopady na Spoločnosť a v prípade potreby podnikat' a prijímať opatrenia na odvrátenie a zmiernenie prípadných negatívnych následkov, ktoré by mohli z uvedeného titulu vzniknúť.

Spoločnosť v roku 2022 uzavrela strategické partnerstvo so spoločnosťou Occam Real Estate, s.r.o., pôsobiacou v oblasti developmentu rezidenčných nehnuteľností a predaja a prenájmu nehnuteľností. V rámci tohto partnerstva Spoločnosť vstúpila majetkovo a finančne do projektu Nová Merina a do realitnej kancelárie Occam New Home.

Spoločnosť v roku 2022 zamestnávala 2 zamestnancov na hlavný pracovný úväzok. Spoločnosť si nie je vedomá žiadneho vážneho negatívneho vplyvu na životné prostredie.

Dodatočné informácie

Rok 2023 bude, podobne ako jeho predchodca, náročný. Obdobie po skončení pandémie koronavírusu a následná postupná ekonomická obnova bude pre nás výzvou. Okrem toho sa objavilo nové riziko, spôsobené ruskou inváziou na Ukrajinu. Rok 2023 bude náročný nielen z pohľadu pracovného a ekonomického, ale aj z pohľadu spoločenského. Svet, do ktorého sa prebudíme po skončení ruskej invázie, bude určite iný.

Našou najdôležitejšou úlohou aj v nastávajúcom roku bude nesklamať dôveru našich klientov a vstúpiť do kvalitných investičných projektov. Spoločnosť bude aj naďalej klásť veľký dôraz na riadenie rizika, udržanie vysokej kvality a efektívnosti riadenia zdrojov financovania a zachovanie si silného stavu likvidity. Spoločnosť bude venovať veľkú pozornosť proaktívnemu riadeniu kapitálu s cieľom podporiť cielený rast.

Spoločnosť očakáva vydávanie ďalších dlhopisov. Takto získané finančné prostriedky Spoločnosť podľa potreby poskytuje vo forme úverov a pôžičiek najmä svojim dcérskym spoločnostiam, financuje nové investičné projekty alebo využíva na refinancovanie súčasne využívaného dlhového financovania.

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť v roku 2022 nevynaložila žiadne finančné prostriedky na výskum a vývoj.

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Základné imanie Spoločnosti je vo výške 215 000 EUR. Základné imanie Spoločnosti je tvorené kmeňovými listinnými akciami na meno v počte 43 ks o menovitej hodnote jednej akcie 5 000 EUR.

Základné imanie Spoločnosti je splatené v jeho plnom rozsahu.

Podnikateľská činnosť

Skupina spoločností Across Properties dosiahla v roku 2022 stratu na úrovni 362 tis. EUR. Bilančná suma skupiny k 31. 12. 2022 dosiahla hodnotu 89,743 mil. EUR.

Informácie potrebné na posúdenie aktív, pasív a finančnej situácie spoločnosti, v nadväznosti na používanie nástrojov podľa osobitného predpisu

Kompletná konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosť a za účtovný rok 2022 je uvedená v prílohe tejto výročnej správy. Podľa platných právnych predpisov nie je Spoločnosť povinná zostavovať účtovnú závierku v štvrtročných intervaloch.

Informácie o cieľoch a metódach riadenia rizík v účtovnej jednotke, vrátane jej politiky pre zabezpečenie hlavných typov plánovaných obchodov, pri ktorých sa použijú zabezpečovacie deriváty

Spoločnosť nepoužila v roku 2022 deriváty pri zabezpečení hlavných obchodov.

Informácie o cenových rizikách, úverových rizikách, rizikách likvidity a rizikách súvisiacich s tokom hotovosti, ktorým je účtovná jednotka vystavená

Hospodársky vývoj skupiny spoločností Across viac či menej ovplyvňuje celosvetová hospodárska situácia, vrátane vývoja makroekonomickej situácie v Slovenskej republike. Rizikové faktory súvisia najmä s požiadavkami na klimatické zmeny, zmeny v hodnotách klientov, zmeny týkajúce sa nových trhov, demografické zmeny, zmeny súvisiace s posilňovaním konkurencie, s novými požiadavkami zákazníkov, zavádzaním nových technológií, so znižovaním nákladov.

Ostatné informácie

Audítor zodpovedný za overenie konsolidovanej účtovnej závierky za účtovné obdobie roku 2022 je audítorská spoločnosť INTERAUDIT Group, s.r.o., so sídlom Šancová 102/A, 831 04 Bratislava, IČO: 35743409, číslo licencie SKAu 168.

Vyhlásenie o správe a riadení spoločnosti

Spoločnosť v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník.

Spoločnosť sa neriadi Kódexom správy a riadenia spoločností z dôvodu, že nezamestnáva zamestnancov na hlavný pracovný úväzok.

Pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností sa do určitej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie spoločnosti ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že spoločnosť niektoré pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností fakticky dodržiavala, avšak vzhľadom na to, že spoločnosť pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností zatiaľ výslovne do svojej správy a riadenia neimplementovala, podľa Kódexu správy a riadenia spoločností zatiaľ pri svojej správe a riadení nepostupuje.

Metódy riadenia

Spoločnosť je akciovou spoločnosťou založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom spoločnosti je predstavenstvo a dozorným orgánom spoločnosti je dozorná rada.

Štatutárnym orgánom spoločnosti je predstavenstvo. Spoločnosť má dvoch členov predstavenstva.

Predstavenstvo Spoločnosti v roku 2022 pracovalo v tomto zložení:

Ing. Július Strapek - predseda predstavenstva (do 12.9.2022)

Branislav Strapek - podpredseda predstavenstva (do 12.9.2022)

Pavol Záhymský - predseda predstavenstva (od 13.9.2022)

Michal Cabadaj - podpredseda predstavenstva (od 13.9.2022)

V mene spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne. Výkon funkcie člena predstavenstva je nezastupiteľný. Predstavenstvo riadi činnosť spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami spoločnosti vyhradené do pôsobnosti valného zhromaždenia alebo dozornej rady.

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dozorná rada má troch členov.

Dozorná rada Emitenta v roku 2022 pracovala v tomto zložení:

Ing. Adam Jášek, MSc. - člen

Veronika Strapeková - člen

Pavol Záhymský – člen (do 12.9.2022)

Ing. Július Strapek – člen (od 13.9.2022)

Dozorná rada dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada zvoláva valné zhromaždenie, ak to vyžadujú záujmy spoločnosti a na valnom zhromaždení navrhuje potrebné opatrenia. Členovia dozornej rady sa zúčastňujú na valnom zhromaždení

Spoločnosti a sú povinní oboznámiť valné zhromaždenie s výsledkami svojej kontrolnej činnosti. Odbornosť členov dozornej rady aj predstavenstva a ich skúsenosti z praxe sú zárukou efektívneho riadenia spoločnosti.

Spoločnosť dodržiava ustanovenia Obchodného zákonníka týkajúce sa ochrany práv akcionárov obzvlášť ustanovenia o včasnom poskytovaní všetkých relevantných informácií o spoločnosti a ustanovenia o zvolávaní a vedení jej valných zhromaždení.

Údaj o tom, kde sú informácie o metódach riadenia zverejnené

Informácie o metódach riadenia sú zverejnené v sídle Spoločnosti na adrese Zochova 3, 811 03 Bratislava.

Informácie o odchýlkach od kódexu o riadení spoločnosti

Spoločnosť pri svojej správe a riadení dodržiava požiadavky ustanovené v právnych predpisoch Slovenskej republiky. V Spoločnosti nenastala v roku 2022 žiadna zmena ani odchýlka v riadení.

Opis systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík

Oblasť vnútornej kontroly a riadenia rizík je zabezpečená prostredníctvom Dozornej rady. Tá pri svojej práci vychádza zo systému identifikovania významných rizík pre Spoločnosť a tieto riziká sú riadené formou nastaveného systému vnútorných kontrol. Externou formou je zabezpečené overenie individuálnej účtovnej závierky a výročnej správy Spoločnosti.

Opis hlavných systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík vo vzťahu k účtovnej závierke

Dozorná rada vykonáva vnútornú kontrolu a riadenie rizík vo vzťahu k účtovnej závierke Spoločnosti. Dozorná rada dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti. Členovia dozornej rady sú oprávnení nahliadnuť do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa spoločnosti a kontrolujú, či účtovné záznamy sú riadne vedené v súlade so skutočnosťou a či sa podnikateľská činnosť spoločnosti uskutočňuje v súlade s právnymi predpismi, stanovami a pokynmi valného zhromaždenia. Dozorná rada vykonáva svoje právomoci vo vzťahu k predstavenstvu v rozsahu upravenom stanovami a Obchodným zákonníkom.

Na zabezpečenie verného a pravdivého zobrazenia transakcií v účtovníctve a správne zostavenie finančných výkazov sa používajú nástroje v rôznych oblastiach. Kontroly sú uskutočňované automaticky aj manuálne a sú zabudované do celého procesu od zavedenia transakcie do systému až po zostavenie finančných výkazov.

Účtovníctvo je vedené formou analytických účtov, ktorých náplň je pravidelne revidovaná. Zostatky účtov hlavnej knihy podliehajú pravidelným kontrolám, minimálne raz štvrťročne. Kontrolami sa sleduje vývoj zostatku na účte, monitorovanie výskytu neobvyklých transakcií, sledovanie ručných zásahov na účtoch s automatickým účtovaním a pod. Kontrolné činnosti sú nastavené za účelom minimalizácie vzniku účtovných chýb. Vhodnosť a účinnosť vykonávaných kontrol je pravidelne vyhodnocovaná a v prípade významných zistení sú výsledky na polročnej báze predkladané dozornej rade. Súčasťou vnútorného kontrolného systému sú aj kontrolné procedúry v rámci účtovných systémov, vrátane kontroly štyroch očí a autorizácie oprávnenosti prístupu. Riziko neoprávneného účtovania je minimalizované určením osôb, ktoré môžu vstupovať do účtovacieho procesu a vykonávať vymedzený okruh transakcií a osôb poverených schvaľovaním.

Riziko je prirodzenou súčasťou všetkých podnikateľských aktivít. Spoločnosť ho preto riadi prostredníctvom procesu jeho nepretržitej identifikácie, merania, monitorovania a vyhodnocovania s prihliadnutím na limity rizika a iné nástroje kontroly.

Vnútrošný kontrolný systém, ako integrálna súčasť riadenia predovšetkým operačných rizík, má za cieľ predchádzať chybám, neefektívnemu využívaniu zdrojov, zabrániť podvodom, zlepšiť efektívnosť operácií, ich integritu, presnosť, včasnosť a spoľahlivosť.

Proces riadenia rizík je rozhodujúci pre udržanie ziskovosti Spoločnosti. Hlavnú zodpovednosť za identifikáciu a kontrolu rizík nesie predstavenstvo. Okrem predstavenstva sa na riadení a monitorovaní rizík podieľa dozorná rada.

Ďalšie informácie podľa § 20 ods. 7 zákona o účtovníctve

Vydané cenné papiere, ktoré tvoria základné imanie vrátane údajov o cenných papieroch, ktoré neboli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu v žiadnom členskom štáte alebo štáte Európskeho hospodárskeho priestoru.

Spoločnosťou vydané akcie:

ISIN	Druh	Forma	Podoba	Počet	Menovitá hodnota	% na ZI
0	kmeňové	akcie na meno	Listinné	43	5 000 EUR	100

Prevoditeľnosť akcií nie je obmedzená. Akcie neboli prijaté na obchodovanie.

Spoločnosťou vydané dlhopisy:

Dlhopisy Across Properties, a.s.	Dlhopis Across Properties 1
ISIN	SK4000016002
Druh	Dlhopis
Forma	na doručiteľa
Podoba	Zaknihovaná
Počet	81 000
Menovitá hodnota	100 EUR
Opis práv	zverejnené v Emisných podmienkach
Dátum začiatku vydávania	10. 9. 2019
Termín splatnosti menovitej hodnoty	10. 12. 2022
Spôsob určenia výnosu	Dlhopisy nie sú úročené žiadnou úrokovou sadzbou, pričom výnos dlhopisov je emitentom určený ako rozdiel medzi menovitou hodnotou dlhopisov a emisným kurzom dlhopisov.
Termíny výplaty	Dlhopis má formu dlhopisu s nulovým kupónom (zero-coupon bond).
Možnosť predčasného splatenia	Nie
Záruka za splatnosť	Nie
Splatenie menovitej hodnoty	splatené 10.12.2022

Dlhopisy Across Properties, a.s.	Dlhopis Across Properties 2
ISIN	SK4000016796
Druh	Dlhopis
Forma	na doručiteľa
Podoba	Zaknihovaná
Počet	150 000
Menovitá hodnota	100 EUR
Opis práv	zverejnené v Emisných podmienkach
Dátum začiatku vydávania	10. 2. 2020
Termín splatnosti menovitej hodnoty	10. 2. 2024
Spôsob určenia výnosu	Dlhopisy nie sú úročené žiadnou úrokovou sadzbou, pričom výnos dlhopisov je emitentom určený ako rozdiel medzi menovitou hodnotou dlhopisov a emisným kurzom dlhopisov.
Termíny výplaty	Dlhopis má formu dlhopisu s nulovým kupónom (zero-coupon bond).
Možnosť predčasného splatenia	Nie
Záruka za splatnosť	Nie

Dlhopisy Across Properties, a.s.	Dlhopis Across Properties 3
ISIN	SK4000017588
Druh	Dlhopis
Forma	na doručiteľa
Podoba	Zaknihovaná
Počet	250 000
Menovitá hodnota	100 EUR
Opis práv	zverejnené v Emisných podmienkach
Dátum začiatku vydávania	6. 7. 2020
Termín splatnosti menovitej hodnoty	6. 7. 2025
Spôsob určenia výnosu	Dlhopisy nie sú úročené žiadnou úrokovou sadzbou, pričom výnos dlhopisov je emitentom určený ako rozdiel medzi menovitou hodnotou dlhopisov a emisným kurzom dlhopisov.
Termíny výplaty	Dlhopis má formu dlhopisu s nulovým kupónom (zero-coupon bond).
Možnosť predčasného splatenia	Nie
Záruka za splatnosť	Nie

a) Kvalifikovaná účasť na základnom imaní

Spoločnosť je vlastnená:

- 100 % podielom na základnom imaní a hlasovacích právach spoločnosťou Across Finance, a.s., LEI: 097900BHLV0000090737, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 3342/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO: 35 887 753,

b) Majitelia cenných papierov s osobitnými právami kontroly s uvedením opisu týchto práv

Spoločnosť nemá akcionárov s osobitnými právami kontroly. Všetci akcionári majú rovnaké práva. V spoločnosti neboli vydané zamestnanecké akcie.

c) Obmedzenia hlasovacích práv

Počet hlasov majiteľov listinných akcií na meno sa spravuje výškou menovitej hodnoty akcií. Neexistujú žiadne obmedzenia hlasovacích práv.

d) Dohody medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré sú známe a môžu viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov k obmedzeniam hlasovacích práv

Spoločnosti nie sú známe žiadne dohody medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré by mohli viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov k obmedzeniam hlasovacích práv.

e) Pravidlá upravujúce vymenovanie a odvolanie členov jej štatutárneho orgánu a zmenu stanov

Člena predstavenstva Spoločnosti volí a odvoláva valné zhromaždenie spoločnosti z akcionárov alebo iných osôb. Funkčné obdobie člena predstavenstva je tri roky, funkčné obdobie končí až voľbou nového člena predstavenstva. Valné zhromaždenie rozhoduje o voľbe a odvolaní členov predstavenstva Spoločnosti väčšinou hlasov prítomných akcionárov. Valné zhromaždenie zároveň určí, ktorý z členov predstavenstva je predsedom predstavenstva a podpredsedom predstavenstva.

Na zmenu stanov spoločnosti je potrebný súhlas akcionárov na valnom zhromaždení. Predstavenstvo Spoločnosti predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie návrhy na zmeny stanov Spoločnosti. O dopĺňaní a zmene stanov Spoločnosti rozhoduje valné zhromaždenie dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých akcionárov.

Spoločnosť je priamo riadená predstavenstvom a nemá výkonných manažérov. Členovia predstavenstva a členovia dozornej rady Spoločnosti majú dostatočné odborné skúsenosti a znalosti ako aj manažérsku a riadiacu prax.

f) Právomoci štatutárneho orgánu, najmä ich právomoci rozhodnúť o vydaní akcií alebo spätnom odkúpení akcií

Právomoci štatutárneho orgánu sú uvedené v platných stanovách spoločnosti, do ktorých je možné nahliadnuť v sídle spoločnosti, t.j. na adrese Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika. V období účtovného roka 2022 sa právomoci štatutárneho orgánu nemenili. O vydaní akcií alebo spätnom odkúpení akcií rozhoduje valné zhromaždenie.

g) Významné dohody

Ide o dohody, v ktorých je Spoločnosť zmluvnou stranou, a ktoré nadobúdajú účinnosť, menia sa, alebo ktorých platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie a o jej účinkoch, s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo; táto výnimka sa neuplatní, ak je spoločnosť povinná zverejniť tieto údaje v rámci plnenia povinností ustanovených osobitnými predpismi. Spoločnosť uzatvorila v priebehu roka 2022 iba zmluvy, ktoré súviseli so zabezpečením podnikateľskej činnosti.

h) Iné dohody

Ide o všetky dohody uzatvorené medzi Spoločnosťou a členmi jeho orgánov alebo zamestnancami, na základe ktorých sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu, alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

Spoločnosť nemá uzatvorené žiadne dohody s členmi jeho orgánov alebo zamestnancami, na základe ktorých by sa im mala poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu, alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

Informácie o štruktúre konsolidovaného celku

Spoločnosť Across Properties, a.s., so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 50 380 621, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vložka číslo 6425/B, LEI: 097900BJJC0000208838 je materská účtovná jednotka, ktorá má povinnosť podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve zostaviť konsolidovanú výročnú správu, ktorá obsahuje konsolidovanú účtovnú závierku k 31.12.2022.

Členovia konsolidovaného celku spoločnosti Across Properties, a.s., sú spoločnosti:

- **Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o.**, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika
- **Machnáč Development, s.r.o.**, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika
- **Office Invest, a.s.**, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika
- **Hotel Kerling, s.r.o.**, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika
- **Šibeničný vrch, s.r.o.**, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika
- **Rakya Land Development, a.s.**, so sídlom Legionárska 10, 811 07 Bratislava, Slovenská republika
- **Nová Merina, s.r.o.**, so sídlom Digital Park I, Einsteinova 21, 851 01 Bratislava, Slovenská republika
- **Tallerova 1, s.r.o.**, so sídlom Jelenia 3131/1, 811 05 Bratislava, Slovenská republika
- **Occam New Home, s.r.o.**, so sídlom Digital Park I, Einsteinova 21, 851 01 Bratislava, Slovenská republika
- **Occam New Home ND, s.r.o.**, so sídlom Digital Park I, Einsteinova 21, 851 01 Bratislava, Slovenská republika

Across Properties, a.s.



Across Properties, a.s.

Konsolidovaná účtovná závierka zostavená v súlade
s Medzinárodnými štandardami pre finančné výkazníctvo

k 31. decembru 2022

Zostavená dňa: 22.11.2023	Podpis štatutárneho orgánu spoločnosti: 	Podpis osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky: 	Podpis osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva: 
Schválená dňa: 22.11.2023			

Across Properties, a.s.

Konsolidovaný výkaz finančnej pozície k 31. decembru 2022

	31. december 2022	31. december 2021
<i>V tisícoch EUR</i>		
Aktíva		
Dlhodobé aktíva		
Pozemky, budovy a zariadenia	40 224	0
Ostatné dlhodobé aktíva	39	20
Goodwill	84	382
Investície do nehnuteľností	0	25 195
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný	36 175	40 866
	76 521	66 463
Krátkodobé aktíva		
Zásoby	183	0
Pohľadávky z obchodného styku	1 200	8 393
Ostatné krátkodobé aktíva	10 748	6 682
Peniaze a peňažné ekvivalenty	1 092	665
	13 222	15 740
Aktíva celkom	89 743	82 203
Vlastné imanie a záväzky		
Kapitál a rezervy		
Základné imanie	215	215
Rezervné fondy	15 832	15 832
Nerozdelený zisk (strata)	-21	516
Menšinový podiel	237	279
	16 264	16 842
Dlhodobé záväzky		
Vydané dlhopisy	40 000	47 786
Úvery a pôžičky	1 550	2 000
Ostatné dlhodobé záväzky	15 215	4 391
	56 765	54 177
Krátkodobé záväzky		
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	14 707	11 184
Úvery a pôžičky	2 006	0
	16 714	11 184
Vlastné imanie a záväzky celkom	89 743	82 203

Across Properties, a.s.

Konsolidovaný výkaz komplexného výsledku k 31.12.2022

	31. december 2022	31. december 2021
<i>V tisícoch EUR</i>		
Tržby z predaja služieb	511	16
Spotreba materiálu a náklady na obstaranie predaných zásob	-115	-1
Mzdy a odvody	-115	-30
Odpisy, amortizácia a zníženie hodnoty majetku	-91	-67
Ostatné prevádzkové výnosy a náklady	-594	-122
Finančné výnosy	2 745	495
Finančné náklady	-2 645	-22
Zisk z pokračujúcich činností pred zdanením	-305	270
Daň z príjmov	-57	0
Zisk / Strata z pokračujúcich činností	-362	270
Výsledok z ukončovaných činností po zdanení	0	0
Čistý zisk / strata	-362	270
Komplexný zisk pripadajúca na:		
vlastníkov spoločnosti	-312	263
nekontrolujúce podiely	-50	7

Across Properties, a.s.**Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní**

	Základné imanie	Rezervné fondy	Fond z prepočtu cudzích mien	Nerozdelený zisk/strata	Spolu	Nekontrolujúce podieľy	Celkom
	tis. EUR		tis. EUR	tis. EUR	tis. EUR	tis. EUR	tis. EUR
Stav k 1. januáru 2021	215	15 832	0	-200	15 847	695	16 542
Tvorba a zníženie zložiek vlastného imania	0	0	0	453	453	-423	30
Komplexný výsledok za účtovné obdobie	0	0	0	263	263	7	270
Stav k 31. decembru 2021	215	15 832	0	516	16 563	279	16 842
Stav k 1. januáru 2022	215	15 832	0	516	16 563	279	16 842
Tvorba a zníženie zložiek vlastného imania	0	0	0	-175	-175	9	-166
Výplata dividend	0	0	0	0	0	0	0
Komplexný výsledok za účtovné obdobie	0	0	0	-362	-362	-50	-412
Stav k 31. decembru 2022	215	15 832	0	-21	16 026	238	16 264

Across Properties, a.s.

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok, ktorý sa skončil k 31. decembru 2022

(v tis. EUR)

	31. december 2022	31. december 2021
Peňažné toky z hospodárskych činností		
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	-305	270
Podiel na zisku pridružených spoločností	0	0
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	91	67
Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)	0	0
Úroky účtované do nákladov (+)	-2 645	-22
Úroky účtované do výnosov (-)	2 745	495
Ostatné položky nepeňažného charakteru (+/-)	-1 196	-5 136
Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (+/-)	3 127	9 863
Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	14 305	424
Zmena stavu zásob (+/-)	-183	0
Výdavky na daň z príjmov (+/-)	0	0
Zaplatené úroky (-)	-2 745	-495
Prijaté úroky (+)	2 645	22
Čisté peňažné toky z hospodárskej činnosti	15 841	5 488
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného a hmotného majetku (-)	-10 039	-7 998
Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-10 039	-7 998
Peňažné toky z finančných činností		
Nákup vlastných akcií	0	0
Splatenie (-)/ čerpanie (+) úverov a pôžičiek	1 556	-1 320
Vydanie dlhopisov	-7 786	3 179
Čisté peňažné toky z finančných činností	-6 229	1 859
Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-)	-428	-651
Stav peňažných prostriedkov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	665	14
Stav peňažných prostriedkov a na konci účtovného obdobia (+/-)	1 092	665

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

**POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANÝM ÚČTOVNÝM VÝKAZOM
ZOSTAVENÝM V SÚLADE S MEDZINÁRODNÝMI ŠTANDARDMI
PRE FINANČNÉ VYKAZOVANIE ZA ROK KONČIACI
31.DECEMBRA 2022**

I. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Tieto konsolidované finančné výkazy za rok končiaci sa 31. decembra 2022 zostavil Across Properties, a.s. („Across“), a jeho dcérske spoločnosti a pridružené spoločnosti (spolu „skupina“) podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo („IFRS“) tak, ako boli schválené na použitie v Európskej únii. Mena vykazovania skupiny je euro (EUR). Tieto konsolidované finančné výkazy boli zostavené za predpokladu nepretržitého pokračovania.

Konsolidované finančné výkazy skupiny k 31. decembru 2022 sú zostavené v zmysle § 22 zákona č. 431/2002 o účtovníctve (v znení neskorších predpisov), za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31.12.2022.

Opis hospodárskej činnosti konsolidovanej skupiny spoločností pod názvom Across Properties

- reklamné a marketingové služby,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- počítačové služby,
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
- administratívne služby,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- činnosť informačných kancelárií,
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt,
- inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení,
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby v rozsahu voľnej živnosti,
- manažment,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- obstarávateľská činnosť v stavebníctve,
- administratívne práce,
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom priemyselného a spotrebného tovaru,
- poskytovanie software so súhlasom autora,
- poradenská a konzultačná činnosť v oblasti výpočtovej techniky,
- automatizované spracovanie údajov,
- činnosť správcu sietí,
- organizovanie kultúrnych a spoločenských podujatí,
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach a v chatovej osade triedy 3, v kempingoch triedy 3 a 4,
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu,
- vedenie účtovníctva,
- faktoring a forfaiting,
- kuriérske služby,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami do celkovej hmotnosti 3,5 t vrátane prípojného vozidla.

Zamestnanci skupiny

Stav zamestnancov k 31. decembru 2022: 2

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

– z toho vedúci zamestnanci:	0
Stav zamestnancov k 31. decembru 2021:	2
– z toho vedúci zamestnanci:	0

1. Neobmedzené ručenie

Across nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom. Across Properties, a.s. je spoločníkom a akcionárom v šiestich spoločnostiach, pričom majetkové podiely na základnom imaní v týchto spoločnostiach sa pohybujú od 50 % do 100 %. Do konsolidačného poľa boli zahrnuté okrem materskej spoločnosti Across Properties, a.s. dcérske spoločnosti: Koliba Nad Vachmajstrom s.r.o.; Office Invest, a.s.; Hotel Kerling, s.r.o.; Šibeničný vrch, s.r.o.; Rakyta Land Development, a.s.; Nová Merina, s.r.o.; Tallerova 1, s.r.o.; Occam New Home, s.r.o.; Occam New Home ND, s.r.o.

1. Právny dôvod na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Náležitosti Zákona o účtovníctve ukladajú spoločnosti zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku v súlade s IFRS prijatými v rámci EU.

2. Vyhlásenie o súlade s predpismi

Táto konsolidovaná účtovná závierka je zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo (IFRS), ktoré obsahujú štandardy a interpretácie schválené Radou pre Medzinárodné účtovné štandardy a Komisiou pre interpretáciu Medzinárodných štandardov pre finančné vykazovanie ktoré boli prijaté Európskou úniou (EU).

3. Vyhlásenie o zhode

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola pripravená na základe slovenského zákona o účtovníctve v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie International Financial Reporting Standards (ďalej len „IFRS“) prijaté Radou pre medzinárodné účtovné štandardy IASB (International Accounting Standards Board) tak, ako boli schválené na použitie v Európskej únii (ďalej len „EÚ“).

4. Východiská pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Konsolidovaná účtovná závierka obsahuje účtovné závierky Spoločnosti a jej dcérskych spoločností vyhotovované každý rok k 31. decembru. Účtovné závierky dcérskych spoločností sú zostavené za rovnaké účtovné obdobie ako účtovná závierka materskej spoločnosti využívajúc konzistentné účtovné zásady. Úpravy sú urobené len s cieľom zosúladiť akékoľvek rozdielne účtovné pravidlá, ktoré môžu existovať.

Všetky zostatky účtov, transakcie a nerealizované zisky z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sú eliminované.

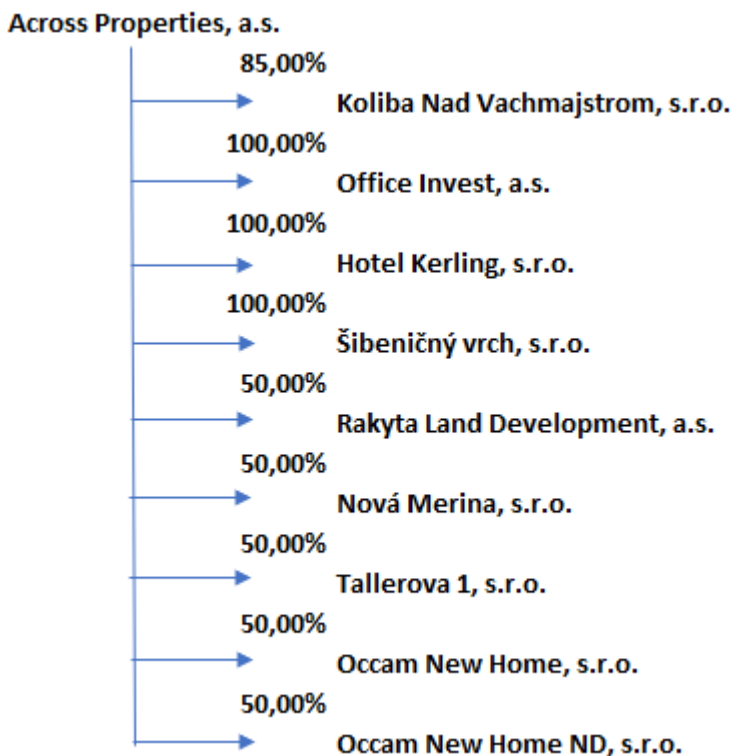
Dcérske spoločnosti, pričom ide o tie subjekty, v ktorých má Skupina právomoc kontrolovať ich činnosti, sa konsolidujú od dátumu prevodu kontroly na Skupinu a prestávajú sa konsolidovať od dátumu straty kontroly. V prípade straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou, zahŕňa konsolidovaná účtovná závierka výsledky za časť obdobia, počas ktorého mala Skupina kontrolu nad takouto dcérskou spoločnosťou.

Akvizície sú zaúčtované použitím nákupnej metódy účtovania, ktorá zahŕňa priradenie nákladov akvizície k reálnej hodnote nadobudnutých aktív, záväzkov a podmienených záväzkov prevzatých k dátumu akvizície.

5. Informácie o konsolidovanom celku

Priložená konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená k 31. decembru 2022 tak, aby bolo možné vykázať konsolidovanú majetkovú situáciu a konsolidované výsledky hospodárenia skupiny spoločností. Predmetom konsolidácie boli tieto spoločnosti:

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022



Konsolidovanú účtovnú závierku za skupinu podnikov, ktorej súčasťou je aj Across Properties, a.s. zostavuje práve Across Properties, a.s., nakoľko je vo vzťahu k ostatným účtovným jednotkám konsolidačného poľa v pozícii materskej spoločnosti.

II. PREHĽAD VÝZNAMNÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOV

Skupina uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov. Účtovníctvo sa vedie v mene EURO.

Účtovníctvo sa vedie 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.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, znehodnotenia a straty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaná účtovná závierka bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti skupiny.

Odhady vedenia

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s IFRS si vyžaduje použitie odhadov a predpokladov, ktoré ovplyvňujú vykazované hodnoty majetku a záväzkov k dátumu zostavenia účtovnej závierky ako aj vykazované hodnoty výnosov a nákladov počas obdobia, za ktoré je účtovná závierka zostavená. Hoci tieto odhady robí vedenie spoločnosti a skupiny podľa svojho najlepšieho poznania aktuálnych udalostí, skutočné výsledky sa v konečnom dôsledku môžu od týchto odhadov líšiť. Najvýznamnejšie odhady sa týkajú stanovenia doby životnosti dlhodobého hmotného majetku a odhadu vymožitelnosti obchodných pohľadávok.

Základ konsolidácie

Konsolidovaná účtovná závierka obsahuje účtovné závierky spoločnosti a subjektov, ktoré kontroluje (dcérske spoločnosti). Skupina Across kontroluje tie subjekty, v ktorých má právo riadiť finančnú a prevádzkovú politiku subjektu tak, aby z ich činností získavala úžitky.

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

Výsledky dcérskych spoločností, ktoré Skupina Across počas roka získala alebo predala, sa zahrnú do konsolidovaného výkazu ziskov a strát od dátumu obstarania v prípade obstarania, resp. do dátumu predaja v prípade predaja.

Menšinové podiely na vlastnom imaní konsolidovaných dcérskych spoločností sa vykazujú oddelene od podielov skupiny na vlastnom imaní. Menšinové podiely zahŕňajú hodnotu takýchto podielov k dátumu vzniku podnikovej kombinácie a podielu menšinových vlastníkov na zmenách vlastného imania od dátumu kombinácie. Strata pripadajúca na menšinový podiel, ktorá prevyšuje hodnotu menšinového podielu na vlastnom imaní dcérskej spoločnosti, sa zúčtuje s podielom skupiny okrem sumy, ktorá predstavuje záväzné ručenie menšinových podielnikov a môže predstavovať dodatočnú investíciu na krytie strát.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, znehodnotenia a straty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu zostavenia účtovnej závierky.

Spôsob ocenenia jednotlivých položiek majetku skupiny

a) **Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou** – vlastnými nákladmi alebo reprodukčnou obstarávacou cenou, ak sú vlastné náklady vyššie ako reprodukčná obstarávacia cena tohto majetku; vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť; reprodukčná obstarávacia cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje. Ak sa jednotková cena takéhoto majetku pohybuje v intervale od 33 EUR do 2 400 EUR, ide o drobný nehmotný investičný majetok, ktorý sa jednorazovo odpisuje do nákladov pri zaradení. Súčasťou dlhodobého nehmotného majetku sú aj aktivované náklady na vývoj.

b) **Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou** – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo). Ak sa jednotková cena takéhoto majetku pohybuje v intervale od 33 EUR do 1 700 EUR pri hmotnom majetku a v intervale od 33 EUR do 2 400 EUR pri nehmotnom majetku, ide o drobný investičný majetok, ktorý sa jednorazovo odpisuje do nákladov počas dvoch rokov.

c) **Dlhodobý finančný majetok** – obstarávacou cenou; obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).

Rozhodujúcu časť dlhodobého finančného majetku Across Properties, a. s. tvoria podiely na základnom imaní ovládaných spoločností. Na vyjadrenie rizika zníženia hodnoty dlhodobého finančného majetku vytvoril Across Properties, a.s. opravné položky.

Odpisový plán dlhodobého majetku

Odpisy sa účtujú rovnomerne, aby sa odpísala obstarávacia cena majetku alebo hodnota, v ktorej bol ocenený (okrem pozemkov a nedokončených investícií), počas predpokladanej doby životnosti daných aktív.

Používané doby ekonomickej životnosti:

Druh majetku	Životnosť	Ročná odpisová sadzba
Softvér	4 – 20 rokov	5 % - 25,0 %
Nehmotné výsledky vývoja	5 rokov	20,0 %
Budovy a stavby	20 - 40 rokov	2,5 % - 3,33 %
Stroje a zariadenia	12 - 15 rokov	8,33 % - 16,6 %
Dopravné prostriedky	4 roky	25,0 %
Inventár	8 rokov	12,5 %
Drobný hmotný majetok	2 roky	50,0 %

Doba životnosti a odpisové metódy sa preverujú každý rok, aby sa zabezpečila konzistentnosť metódy a doby odpisovania s predpokladaným prínosom ekonomických úžitkov z položiek hmotného majetku.

Položka dlhodobého hmotného majetku sa odúčtuje pri jeho vyradení, alebo keď sa z ďalšieho používania majetku neočakávajú žiadne budúce ekonomické úžitky. Zisk alebo strata z odúčtovania

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

majetku, stanovená porovnaním výnosov s účtovnou hodnotou položky, je vykázaná vo výkaze ziskov a strát v roku, v ktorom sa položka odúčtovala.

Leasing

Majetok obstaraný v rámci lízingu sa účtuje do aktív vo výške jeho obstarávacej ceny, ku dňu obstarania. Súvisiaci záväzok z lízingu sa prvotne oceňuje súčasnou hodnotou lízingových splátok splatných počas doby trvania lízingu a je diskontovaný sadzbou v rámci lízingu (implicitná úroková miera lízingu), ak ju možno jednoducho určiť. Ak sa táto sadzba nedá jednoducho určiť, nájomca použije svoju úrokovú sadzbu pôžičky. Súvisiaci záväzok voči prenájomiteľovi je v súvahe vykázaný ako záväzok z lízingu. Finančné náklady, ktoré predstavujú rozdiel medzi celkovým záväzkom z lízingu a reálnou hodnotou obstaraného majetku, sa účtujú vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania lízingu (IFRS 16).

IFRS 16 „Lízingy“ - vydaný IASB dňa 13. januára 2016 – účinnosť za účtovné obdobie od 1. januára 2019 definuje lízing ako zmluvu alebo časť zmluvy, ktorá poskytuje právo kontrolovať používanie identifikovaného aktíva počas určitého obdobia za odplatu. Pri vzniku zmluvy skupina posudzuje, či zmluva je lízingom alebo či obsahuje lízing. Zmluva je lízingom alebo obsahuje lízing, ak so zmluvou postupuje právo riadiť užívanie identifikovaného aktíva na nejaké časové obdobie výmenou za protihodnotu. Pri prvom vykazovaní IFRS 16 skupina aplikovala čiastočne retrospektívny prístup.

Dlhodobý majetok určený na predaj

Dlhodobý majetok a vyradované skupiny aktív a záväzkov sa klasifikujú ako určené na predaj, keď ich účtovnú hodnotu možno realizovať skôr predajom než nepretržitým používaním. Táto podmienka sa považuje za splnenú, len keď je predaj vysoko pravdepodobný, pričom majetok (alebo skupina aktív a záväzkov určených na predaj) je k dispozícii na okamžitý predaj v stave, v akom sa práve nachádza. Vedenie sa musí usilovať o realizáciu predaja, o ktorom by sa malo predpokladať, že splní kritériá na vykázanie skončeného predaja do jedného roka od dátumu takejto klasifikácie.

Dlhodobý majetok (a skupina aktív a záväzkov určených na predaj) určený na predaj sa oceňuje predchádzajúcou účtovnou hodnotou majetku alebo reálnou hodnotou mínus náklady na predaj, podľa toho, ktorá je nižšia.

Zníženie hodnoty hmotného a nehmotného majetku

Skupina posúdi ku každému súvahovému dňu účtovnú hodnotu hmotného a nehmotného majetku, aby určila, či existujú náznaky, že hodnota daného majetku sa znížila. V prípade výskytu takýchto náznakov sa vypracuje odhad realizovateľnej hodnoty daného majetku, aby sa určil rozsah prípadných strát zo zníženia jeho hodnoty. Ak realizovateľnú hodnotu individuálnej položky nemožno určiť, skupina určí realizovateľnú hodnotu jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky, ktorej daný majetok patrí.

Realizovateľná hodnota sa rovná reálnej hodnote zníženej o náklady na predaj alebo použiteľnej hodnote podľa toho, ktorá je vyššia. Pri posudzovaní použiteľnej hodnoty sa diskontuje odhad budúcich peňažných tokov na ich súčasnú hodnotu pomocou diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá vyjadruje aktuálne trhové posúdenie časovej hodnoty peňazí a riziká špecifické pre daný majetok.

Ak je odhad realizovateľnej hodnoty majetku (alebo jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky) nižší než jeho účtovná hodnota, zníži sa účtovná hodnota daného majetku (jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky) na jeho realizovateľnú hodnotu. Strata zo zníženia hodnoty sa premietne priamo do výkazu ziskov a strát. V takom prípade sa strata zo zníženia hodnoty posudzuje ako zníženie preceňovania.

Ak sa strata zo zníženia hodnoty následne zruší, účtovná hodnota majetku (jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky) sa zvýši na upravený odhad jeho realizovateľnej hodnoty, ale tak, aby zvýšená účtovná hodnota neprevýšila účtovnú hodnotu, ktorá by sa určila, keby sa v predchádzajúcich rokoch nevykázala žiadna strata zo zníženia hodnoty majetku (jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky). Zrušenie straty zo zníženia hodnoty sa priamo premietne do výkazu ziskov a strát.

Zásoby

Zásoby sa uvádzajú v obstarávacej cene. Obstarávacia cena zahŕňa priamy materiál, prípadné priame mzdy a súvisiace režijné náklady vynaložené na to, aby zásoby boli na súčasnom mieste a v súčasnom technickom stave. Obstarávacia cena sa vypočíta pomocou metódy FIFO (prvý do skladu, prvý zo skladu). Čistá realizačná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny zníženej o všetky odhadované náklady na dokončenie a náklady na marketing, predaj a distribúciu.

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

Zásoby obstarané kúpou: - nakupovaný materiál a nakupovaný tovar sa oceňujú obstarávacou cenou; pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO; do vedľajších nákladov vstupuje clo, prepravné a provízie; vedľajšie náklady sa rozvrhujú ako odchýlka podľa podielu súčtu stavu a prírastku odchýlky na súčte stavu a prírastku zásob

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou - nedokončená výroba, polotovary a výrobky. Oceňujú sa štandardnými cenami, ktoré sa približujú skutočným nákladom pri bežných podmienkach podnikania.

Krátkodobé pohľadávky

Pohľadávky sa pri prvotnom vykázaní oceňujú reálnou hodnotou a následne sa oceňujú amortizovanými nákladmi zistenými pomocou metódy efektívnej úrokovej sadzby. Keď existuje objektívny dôkaz o znížení hodnoty aktíva, príslušné opravné položky na odhadované nevymožiteľné sumy sa premietnu do výkazu ziskov a strát. Vykázaná opravná položka sa oceňuje ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou daného aktíva a súčasnou hodnotou odhadu budúcich peňažných tokov diskontovaných platnou úrokovou sadzbou vypočítanou pri prvotnom ocenení.

Peniaze a peňažné ekvivalenty predstavujú pokladničnú hotovosť, zostatky na bežných účtoch (netermínované vklady) a ostatné krátkodobé vysokoliquidné investície, ktoré sú priamo zameniteľné za vopred známu sumu peňažných prostriedkov a pri ktorých nehrozí významná zmena hodnoty.

Vykazujú sa v obstarávacej cene. Peňažné prostriedky zahŕňajú hotovosť a bankové vklady.

Finančné záväzky a vlastné imanie

Finančné záväzky a nástroje vlastného imania, ktoré vydá skupina, sa klasifikujú podľa druhu uzatvorených zmluvných dohôd a definície finančného záväzku a nástroja vlastného imania. Nástroj vlastného imania je akákoľvek zmluva, ktorá dokladuje zostávajúci podiel na majetku skupiny po odpočte všetkých jej záväzkov.

Záväzky z obchodného styku

Záväzky z obchodného styku sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne amortizovanými nákladmi pomocou metódy efektívnej úrokovej sadzby.

Dotácie

Štátne dotácie sa vykazujú v reálnej hodnote, ak existuje primerané uistenie o prijatí dotácie a splnení všetkých podmienok spojených s prijatím dotácie. Ak sa dotácia vzťahuje na úhradu nákladov, vykazuje sa ako výnos počas doby potrebnej na systematické kompenzovanie dotácie s nákladmi, na ktorých úhradu je dotácia určená.

Ak sa dotácia vzťahuje na obstaranie dlhodobého majetku, reálna hodnota dotácie sa účtuje do výnosov budúcich období a rovnomerne sa zúčtováva do zisku/straty počas odhadovanej životnosti príslušného majetku.

Úvery a pôžičky

Úročené bankové úvery, kontokorentné účty a pôžičky sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne amortizovanými nákladmi pomocou metódy efektívnej úrokovej sadzby. Všetky rozdiely medzi výnosmi (po odpočte nákladov na transakciu) a splatením, resp. umorením úveru, sa vykazujú počas doby splácania v súlade s účtovnou zásadou skupiny platnou pre náklady na prijaté úvery a pôžičky (pozri vyššie).

Rezervy

Skupina vykazuje rezervy na súčasné záväzky vyplývajúce z minulých udalostí, ak je pravdepodobné, že tieto záväzky bude musieť splniť. Rezervy sa oceňujú na základe najlepšieho odhadu vedenia týkajúceho sa nákladov nevyhnutných na vyrovnanie záväzku k dátumu súvahy. V prípade, že vplyv takéhoto prepočtu je významný, diskontujú sa na súčasnú hodnotu.

Podmienené záväzky sú možné záväzky, ktoré vyplývajú z minulých udalostí a ich existencia bude potvrdená tým, že budúca neistá udalosť nastane alebo nie. Sú to napríklad pasívne súdne spory u ktorých sa dopredu nevie, či ich Skupina Across prehrá a bude musieť znášať určité sankcie, alebo nie.

Devízové transakcie sa evidujú vo funkčnej mene spoločnosti, pričom pri čiastke v cudzej mene sa použije výmenný kurz medzi funkčnou a cudzou menou platný v deň transakcie. Kurzové rozdiely zo zaúčtovania peňažných položiek kurzom, ktorý sa líši od kurzu, v ktorom boli prvotne zaúčtované

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

sa vykazujú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát v období, v ktorom vznikli. Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítajú kurzom platným v súvahový deň. Majetok a záväzky dcérskych spoločností sa prepočítajú kurzom platným k súvahovému dňu, nasledovne:

kurzové rozdiely z účtov dlhodobého finančného majetku sa účtujú v prospech (na ťarchu) účtov dlhodobého finančného majetku súvzťažne s vlastným imanom.

kurzové rozdiely z účtov pohľadávok, krátkodobého finančného majetku (pokladňa, bankové účty), záväzkov, úverov a finančných výpomocí sa účtujú v prospech (na ťarchu) účtov dlhodobého finančného majetku súvzťažne s účtami kurzových rozdielov uvádzaných vo výkaze komplexného výsledku.

Výnosy a náklady sa prepočítajú váženým priemerným kurzom za účtovné obdobie.

Výsledné kurzové rozdiely sa vykazujú vo fonde z prepočtu cudzích mien, ktorý je súčasťou vlastného imania.

Vykazovanie výnosov

Výnosy sa vykazujú, ak je pravdepodobné, že do spoločnosti budú plynúť ekonomické úžitky spojené s transakciou a výška výnosu sa dá spoľahlivo určiť.

Vykázané dane

Daň z príjmov zahŕňa splatnú a odloženú daň.

Splatná daň sa vypočíta na základe zdaniteľného zisku za daný rok. Zdaniteľný zisk sa odlišuje od zisku, ktorý je vykázaný vo výkaze ziskov a strát, pretože nezahŕňa položky výnosov, resp. nákladov, ktoré sú zdaniteľné alebo odpočítateľné od základu dane v iných rokoch, ani položky, ktoré nie sú zdaniteľné, resp. odpočítateľné od základu dane. Záväzok skupiny zo splatnej dane sa vypočíta pomocou daňových sadzieb platných, resp. uzákonených, do dátumu zostavenia súvahy.

Splatná daň z príjmov sa vypočítava z účtovného zisku jednotlivých spoločností vstupujúcich do konsolidácie v zmysle platných právnych predpisov po zohľadnení prípadných úprav o niektoré položky na daňové účely. Slovenská legislatíva nevyžaduje predkladanie daňových priznaní z konsolidovaných príjmov.

Odložená daň sa vykáže na základe rozdielov medzi účtovnou hodnotou aktív a záväzkov vykázanou vo finančných výkazoch a príslušným daňovým základom použitým na výpočet zdaniteľného zisku a účtuje sa pomocou záväzkovej metódy. Odložené daňové záväzky sa vykazujú všeobecne za všetky zdaniteľné dočasné rozdiely; odložené daňové pohľadávky sa vykážu, ak je pravdepodobné, že vznikne zdaniteľný zisk, voči ktorému bude možno uplatniť dočasné rozdiely odpočítateľné od základu dane.

Odložené daňové záväzky sa vykazujú za zdaniteľné dočasné rozdiely, ktoré vznikajú pri investíciách do dcérskych spoločností okrem prípadov, keď skupina rozpustenie dočasného rozdielu kontroluje, pričom je pravdepodobné, že dočasný rozdiel nebude realizovaný v blízkej budúcnosti.

Účtovná hodnota odložených daňových pohľadávok sa posudzuje vždy k súvahovému dňu a znižuje sa, ak už nie je pravdepodobné, že vzniknú zdaniteľné príjmy, ktoré by postačovali na opätovné získanie časti aktív alebo ich celej výšky.

Odložená daň sa vypočíta pomocou daňových sadzieb, o ktorých sa predpokladá, že budú platné v čase zúčtovania záväzku, resp. realizácie pohľadávky. Odložená daň sa účtuje na ťarchu alebo v prospech výkazu ziskov a strát okrem prípadov, keď sa vzťahuje na položky, ktoré sa účtujú priamo do vlastného imania (na ťarchu alebo v prospech). V takom prípade sa do vlastného imania účtuje aj príslušná odložená daň.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa navzájom zúčtujú, ak existuje právny nárok na zúčtovanie splatných daňových pohľadávok so splatnými daňovými záväzkami a ak súvisia s daňou z príjmov vyrubenou tým istým daňovým úradom, pričom skupina má v úmysle zúčtovať svoje splatné daňové pohľadávky a záväzky na netto báze.

Výpočet zisku na akciu - vážený priemer zisku prislúchajúceho kmeňovým akcionárom a počtu akcií v obehu.

Významné účtovné posúdenia a odhady: Pri uplatňovaní účtovných zásad uvedených vyššie vedenie posúdilo významnosť dopadu na čiastky vykázané v účtovnej závierke. Najdôležitejšie posúdenia sa týkajú:

- vytvorenia zdaniteľného príjmu voči ktorému je možné zaúčtovať odložené daňové pohľadávky
- matematicko - poistných odhadov použitých pri výpočte záväzkov

Zdroje neistoty pri odhadoch:

Zostavenie účtovnej závierky podľa IFRS si vyžaduje použitie odhadov a predpokladov, ktoré majú dopad na čiastky vykazované v účtovnej závierke a v poznámkach k účtovnej závierke. Hoci tieto

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

odhady sú založené na najlepšom poznaní aktuálnych udalostí a postupov, skutočné výsledky sa môžu od týchto odhadov líšiť.

Aplikácia nových a upravených štandardov IAS / IFRS

Účtovné metódy sa použili konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím s výnimkou prijatia nasledovných štandardov, noviel a interpretácií. Skupina Across upravila svoje účtovné metódy tak, aby zohľadňovali štandardy účinné od 1. januára 2022.

K 1.1.2022 nadobudli účinnosť nasledujúce štandardy:

Nasledovné novelizované štandardy nadobudli účinnosť pre Spoločnosť od 1. januára 2022, avšak nemali významný vplyv:

Novela IFRS 16, Lízingy - Zľavy k nájmom v súvislosti s COVID-19 po 30. júni 2021 (Účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. apríla 2021 alebo neskôr. Skoršie uplatňovanie je povolené, a to aj v účtovných závierkach, ktoré neboli schválené na zverejnenie 31. marca 2021).

Novela IAS 37, Rezervy, podmienené záväzky a podmienené aktíva - Nevýhodné zmluvy – náklady na plnenie zmluvy. (Účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Skoré uplatňovanie je povolené).

Novela IAS 16, Dlhodobý majetok – Výnosy pred očakávaným použitím. (Účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Skoré uplatňovanie je povolené).

SUBJEKTY KONSOLIDÁCIE.

Across Properties, a.s.

Across Properties, a.s. zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za skupinu podnikov, ktorej súčasťou nakoľko je vo vzťahu k ostatným účtovným jednotkám konsolidačného poľa v pozícii materskej spoločnosti.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o.

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 85,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Šibeničný vrch, s.r.o.

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 100,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Hotel Kerling, s.r.o.

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 100,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Office Invest, a.s.

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 100,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Rakytá Land Development, a.s.

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 50,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Nová Merina, s.r.o.

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 50,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

Tallerova 1, s.r.o.

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 50,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Occam New Home, s.r.o.

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 50,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Realitná spoločnosť

Occam New Home ND, s.r.o.

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 50,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Realitná spoločnosť

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

Informácia o výške vlastného imania, základného imania a hospodárskeho výsledku subjektov vstupujúcich do konsolidácie.

	Výška základného imania v EUR	Podiel Skupiny na zákl. imaní v %	Vlastné imanie EUR		Hospodársky výsledok v EUR	
			2021	2022	2021	2022
Across Properties, a.s.	215 000	100	15 770 318	15 849 369	378 233	-38 407
Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o.	5 000	85	1 711 641	1 691 150	-9 460	-20 491
Office Invest, a.s.	9 800 000	100	10 019 442	10 023 649	7 070	4 207
Šibeničný vrch, s.r.o.	5 000	100	1 838	6 562	-2 700	4 724
Kerling, s.r.o.	6 639	100	275 319	136 882	-127 165	-138 437
Rakyta Land Development, a.s.	25 000	50	40 061	11 917	-10 747	-28 144
Nová Merina, s.r.o.	5 000	50		-67 232		-72 232
Tallerova 1, s.r.o.	5 000	50		4 824		-176
Occam New Home, s.r.o.	5 000	50		-13 354		-19 085
Occam New Home ND, s.r.o.	5 000	50		30 993		25 993

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

III. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE KU KONSOLIDOVANEJ SÚVAHE

1. Dlhodobý nehmotný majetok

	<i>Goodwill</i>	<i>Aktivované náklady na vývoj</i>	<i>Softvér</i>	<i>Oceniteľné práva</i>	<i>Ostatný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky</i>	<i>Celkom</i>
Obstarávacia cena k 1. 1. 2021	381 912	0	0	0	0	0	0	381 912
Prírastky, úbytky, likvidácia	0	0	0	10 633	0	8 060	720	19 413
Obstarávacia cena k 31. 12. 2021	381 912	0	0	10 633	0	8 060	720	401 325
Oprávky k 1. 1. 2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky, odpis	0	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky k 31. 12. 2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena k 1. 1. 2021	381 912	0	0	0	0	0	0	381 912
Zostatková cena k 31.12. 2021	381 912	0	0	10 633	0	8 060	720	401 325

	<i>Goodwill</i>	<i>Aktivované náklady na vývoj</i>	<i>Softvér</i>	<i>Oceniteľné práva</i>	<i>Ostatný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky</i>	<i>Celkom</i>
Obstarávacia cena k 1. 1. 2022	381 912	0	0	10 633	0	8 060	720	401 325
Prírastky, úbytky, likvidácia	-298 004	0	0	0	22 941	-8 060	6 477	-276 636
Obstarávacia cena k 31. 12. 2022	381 912	0	0	10 633	22 941	0	7 197	422 683
Oprávky k 1. 1. 2022	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky, odpis	0	0	0	-2 200	0	0	0	-2 200
Oprávky k 31. 12. 2022	0	0	0	-2 200	0	0	0	-2 200
Zostatková cena k 1. 1. 2022	381 912	0	0	10 633	0	8 060	720	401 325
Zostatková cena k 31.12. 2022	83 908	0	0	8 433	22 941	0	7 197	122 479

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

2. Pozemky, budovy a zariadenia

	<i>Pozemky</i>	<i>Stavby</i>	<i>Samostatné hnutel'né veci a súbory hnutel'ných vecí</i>	<i>Ostatný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Oprav.pol. k majetku</i>	<i>Celkom</i>
Obstarávacia cena k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky, úbytky, likvidácia	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávacia cena k 31. 12. 2021	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky, odpis	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0

	<i>Pozemky</i>	<i>Stavby</i>	<i>Samostatné hnutel'né veci a súbory hnutel'ných vecí</i>	<i>Ostatný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Oprav.pol. k majetku</i>	<i>Celkom</i>
Obstarávacia cena k 1. 1. 2022	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky, úbytky, likvidácia	36 932 128	2 541 167	104 941	0	645 278	0	40 223 514
Obstarávacia cena k 31. 12. 2022	36 932 128	2 541 167	104 941	0	645 278	0	40 223 514
Oprávky k 1. 1. 2022	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky, odpis	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky k 31. 12. 2022	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena k 1. 1. 2022	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena k 31.12. 2022	36 932 128	2 541 167	104 941	0	645 278	0	40 223 514

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

Informácie o poistení majetku

Skupina má v roku 2022 uzatvorenú zmluvu s poisťovňou Collonade Insurance S.A. , ktorá sa týka poistenia majetku.

Predmetom poistenia majetku je:

- poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou
- poistenie pre prípad odcudzenia vecí
- poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia vodou z vodovodných zariadení

3. Investície do spoločných podnikov a pridružených spoločností

K 1.1.2021	0
Prírastky	0
Úbytky	0
K 31.12. 2021	0
K 1.1.2022	0
Prírastky	0
Úbytky	0
K 31.12. 2022	0

Skupina Across neinvestovala do spoločných podnikov. Investície do pridružených spoločností predstavujú investície, ktoré sú uvádzané v popise skupiny vyššie.

4. Investície do nehnuteľností

<i>Investície do nehnuteľností</i>	
K 1. 1 2021	21 001 722
Prírastky	4 193 215
Úbytky	0
Presuny	0
K 31. 12 2021	25 194 937
<i>Investície do nehnuteľností</i>	
K 1. 1 2022	25 194 937
Prírastky	0
Úbytky	0
Presuny	25 194 937
K 31. 12 2022	0

5. Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok

<i>Dlhopisy</i>	
K 1. 1 2021	32 868 549
Prírastky	7 997 930
Úbytky	0
K 31. 12 2021	40 866 479

Ostatný neobežný majetok k 31.12.2022 pozostáva prevažne z cenných papierov – dlhopisov preceňovaných na reálnu hodnotu.

<i>Dlhopisy</i>	
K 1. 1 2022	40 866 479

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

Prírastky	0
Úbytky	4 691 586
K 31. 12 2022	36 174 893

Ostatný neobežný majetok k 31.12.2022 pozostáva prevažne z cenných papierov – dlhopisov preceňovaných na reálnu hodnotu.

6. Zásoby

Zásoby pozostávajú z nasledujúcich položiek:

Druh zásob	Stav k 31. 12. 2022	Stav k 31. 12. 2021
Suroviny a materiál	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0
Výrobky	0	0
Tovar	0	0
Zásoby spolu	0	0

7. Obchodné a ostatné pohľadávky

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Pohľadávky z obchodného styku netto	140 785	8 392 671
Pohľadávky voči pridruženej spoločnosti	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom	0	0
Iné pohľadávky	7 863 390	480 643
Náklady budúcich období krátkodobé	3 943 325	6 200 596
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0
Krátkodobé pohľadávky netto	11 947 500	15 073 910

8. Pohľadávky z dane z príjmu a iných daní

8.1 Pohľadávky z dane z príjmu

	K 31.12.2022	K 31.12.2021
Pohľadávky z dane z príjmu	0	0

8.2. Pohľadávky z daní iných ako daň z príjmov

	K 31.12.2022	K 31.12.2021
Pohľadávky z dane z pridanej hodnoty	69 384	83 402

9. Peniaze a peňažné ekvivalenty

	K 31.12.2022	K 31.12.2021
Peniaze a peňažné ekvivalenty, z toho	1 092 217	664 778
Peniaze	49 713	4 600
Účty v bankách	1 042 504	660 778

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY

10. Vlastné imanie

	K 31.12.2022	K 31.12.2021
--	---------------------	---------------------

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

Základné imanie	215 000	215 000
Vlastné akcie a obchodovateľné podiely	0	0
Rezervné fondy	15 832 427	15 831 720
Fond z prepočtu cudzích mien	0	0
Nerozdelený zisk	216 703	516 604
z toho zisk bežného roka	(261 919)	269 646
Konečný stav k 31. decembru	16 264 130	16 841 660

11. Dlhodobé pôžičky – úvery

K 31.12.2021 skupina evidovala nasledovné dlhodobé úvery

<i>uh úveru</i>	<i>Banka</i>	<i>Mena</i>	<i>Stav k 31. 12. 2021</i>
Úver	HYPO-BANK BURGENLAND	EUR	2 000 000
Úvery a výpomoci spolu	x	x	2 000 000

K 31.12.2022 skupina evidovala nasledovné dlhodobé úvery

<i>Druh úveru</i>	<i>Banka</i>	<i>Mena</i>	<i>Stav k 31. 12. 2022</i>
Úver	HYPO-BANK BURGENLAND	EUR	2 000 000
Úver	Prima Banka, a.s.	EUR	1 550 000
Úvery a výpomoci spolu	x	x	3 550 000

12. Dlhodobé rezervy

<i>Druh rezervy</i>	<i>Stav k 1. 1. 2021</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Zrušenie v priebehu roka</i>	<i>Stav k 31. 12. 2021</i>
Rezerva dlhodobá	0	0	0	0
Dlhodobé rezervy spolu	0	0	0	0

<i>Druh rezervy</i>	<i>Stav k 1. 1. 2022</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Zrušenie v priebehu roka</i>	<i>Stav k 31. 12. 2022</i>
Rezerva dlhodobá	0	0	0	0
Dlhodobé rezervy spolu	0	0	0	0

13. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka:

<i>Názov položky</i>	<i>K 31.12.2022</i>	<i>K 31.12.2021</i>
Odložený daňový záväzok	12 082	0
Odložená daňová pohľadávka	0	852
Zaúčtovaná do vlastného imania	12 082	852

14. Dlhodobé záväzky z finančného leasingu:

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

Predmet leasingu	K 31.12.2022	K 31.12.2021
	0	0
Spolu	0	0

15. Ostatné neobežné záväzky:

15.1. Dotácie

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Dotácie	0	0
Spolu	0	0

V rámci ostatných neobežných záväzkov Skupina nevykazuje v súčasnosti žiadnu dotáciu.

15.2. Ostatné dlhodobé záväzky:

	Ostatné záväzky z obchodného styku
K 1. 1 2021	14 735 270
Prírastky	0
Úbytky	3 550 959
Kurzové rozdiely	0
K 31. 12 2021	11 184 311

	Ostatné záväzky z obchodného styku
K 1. 1 2022	11 184 311
Prírastky	3 522 857
Úbytky	0
Kurzové rozdiely	0
K 31. 12 2020	14 707 168

16. Obchodné a ostatné záväzky

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Záväzky z obchodného styku,	1 542 694	1 056 548
Nevyfaktúrované dodávky	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu (dividendy)	5 151 777	8 345
Záväzky voči zamestnancom	5 491	6 276
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	2 877	2 837
Iné záväzky	7 969 323	10 109 436
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	17 503	0
Spolu	14 689 665	11 183 442

17. Záväzky z dane z príjmu a ostatných daní

17.1. Záväzky z dane z príjmu

	k 31.12. 2022	k 31.12. 2021
Záväzky z dane z príjmu	0	869

17.2. Záväzky z daní iných ako daň z príjmov

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

	<i>k 31.12. 2022</i>	<i>k 31.12. 2021</i>
Závazky z daní iných ako daň z príjmov	49 176	0

18. Krátkodobé úvery a pôžičky:

Údaje o krátkodobých bankových úveroch k 31.12.2021

Podniky v skupine neevidujú k 31.12.2021 žiadne krátkodobé úvery.

Údaje o krátkodobých bankových úveroch k 31.12.2022

Podniky v skupine neevidujú k 31.12.2022 žiadne krátkodobé úvery.

19. Krátkodobá časť záväzkov z finančného leasingu

Predmet leasingu	<i>k 31.12.2022</i>	<i>k 31.12.2021</i>
Leasing administratívnych priestorov	0	0
Spolu	0	0

20. Krátkodobé rezervy

	<i>k 31.12.2022</i>	<i>k 31.12.2021</i>
Krátkodobé rezervy na odchodné	0	0
Krátkodobé rezervy spolu	0	0

IV. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE KU KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU

21. Tržby z predaja výrobkov, tovaru a služieb, Zmeny stavu zásob výrobkov a nedokončenej výroby, Aktivované vlastné výkony

	<i>k 31.12. 2020</i>	<i>k 31.12. 2021</i>
Tržby z predaja výrobkov a služieb	510 984	16 401
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby spolu	560 880	16 401
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	16 336	92 443
Aktivované vlastné výkony	0	0
Celkom	577 216	108 844

22. Prevádzkové náklady

	<i>k 31.12. 2022</i>	<i>k 31.12. 2021</i>
Náklady na predaný tovar	0	0
Spotrebovaný materiál, suroviny, energie	(115 173)	(1 065)
Služby	(547 191)	(122 654)
Osobné náklady	(115 152)	(29 624)
Odpisy	(91 413)	(67 258)
Dane a poplatky	(44 352)	(5 647)
Zisk z predaja majetku a zásob	0	0
Ostatné náklady/výnosy na hospodársku činnosť	(19 176)	(85 757)
Prevádzkové náklady celkom	(932 457)	(312 005)

23. Zisk / strata pred zdanením a finančnými operáciami

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

	k 31.12. 2022	k 31.12. 2021
Zisk / strata pred zdanením a finančnými operáciami	(305 107)	(203 161)

24. Úroky a ostatné finančné náklady

	k 31.12. 20202	k 31.12. 2021
Cenné papiere a podiely	(114 629)	0
Tržby z predaja cenný papierov	14 500	0
Predané cenné papiere	(129 129)	0
Výnosy z precenenia cenných papierov	2 707 436	2 420 413
Úroky	(2 462 323)	(2 425 299)
Výnosové úroky	91 815	10 182
Nákladové úroky	(2 554 138)	(2 435 481)
Ostatné finančné výnosy / náklady, z toho	(30 454)	477 839
Kurzové zisky	0	0
Kurzové straty	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	60 000	484 500
Ostatné náklady na finančnú činnosť	(90 454)	(6 661)
Zisk z finančných operácií	100 030	472 953

25. Zisk pridružených spoločností

	k 31.12. 2022	k 31.12. 2021
Podiel na zisku v pridružených spoločnostiach	0	6 845
Celkom	0	6 845

26. Zisk/ strata pred zdanením

	k 31.12. 2020	k 31.12.2021
Zisk/ strata pred zdanením	(305 107)	269 792

27. Daň z príjmu

	k 31.12. 2022	k 31.12. 2021
Daň z príjmu splatná	(43 671)	0
Daň z príjmu odložená	(12 933)	(146)
Celkom	(56 604)	(146)

28. Čistý zisk / strata za obdobie

Položka	k 31.12. 2022	k 31.12. 2021
Zisk pred zdanením	(305 107)	269 792
Daň z príjmov	(56 604)	(146)
Zisk po zdanení	(361 711)	269 646
Počet akcií	43	43
Zisk po zdanení/akcia	(8 411,88)	6 270,84

29. Finančné nástroje

Finančným nástrojom je hotovosť, kapitálový nástroj inej účtovnej jednotky, akákoľvek dohoda oprávňujúca získať alebo zaväzujúca poskytnúť hotovosť alebo iné finančné aktívum alebo akákoľvek dohoda oprávňujúca alebo zaväzujúca zmenu finančných aktív a záväzkov.

Účtovná hodnota finančných nástrojov:

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

V EUR	Pozn.	2022	2021
Peniaze a peňažné ekvivalenty	9	1 092 217	664 778
Dlhopisy	5	36 174 893	40 866 479
Pohľadávky z obchodného styku	7	11 947 500	15 073 910
Investície do pridružených podnikov	3	0	0
Investície do nehnuteľností	4	40 406 125	25 194 937
Pohľadávky		89 620 735	81 800 104
Dlhodobý úver, okrem krátkodobej časti	11	1 550 000	2 000 000
Vydané dlhopisy	14	40 000 000	47 785 700
Ostatné dlhodobé záväzky	15	14 707 168	11 184 311
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	16	14 689 665	11 183 442
Bankové kontokorentné účty a úvery	18	2 006 391	0
Krátkodobé záväzky z finančného leasingu	19	0	0
Finančné záväzky ocenené v zostatkovej (amortizovanej) hodnote		72 953 224	72 153 453

Reálna hodnota finančných nástrojov

Reálna hodnota pohľadávok a finančných záväzkov ocenených v zostatkovej hodnote sa z dôvodu ich krátkej splatnosti, resp. viazanosti na variabilné úrokové miery, významne nelíši od ich účtovnej hodnoty.

Riadenie finančného rizika

Nasledovné riziká súvisia s držanými finančnými nástrojmi:

Kreditné riziko;

Riziko likvidity;

Trhové riziko, ktoré zahŕňa:

- Úrokové riziko;
- Menové riziko;
- Riziko zmien trhových cien

Skupina môže pri riadení svojho komoditného, kurzového a úrokového rizika vyplývajúceho z peňažných tokov z podnikateľských činností a finančných dohôd uzatvárať rozličné typy forwardov, swapov a opcií.

Kreditné riziko

Koncentrácia úverového rizika vzťahujúca sa k účtom pohľadávok je obmedzená v dôsledku veľkého počtu zákazníkov Skupiny. Finančná situácia zákazníkov je neustále hodnotená a vo všeobecnosti sa od zákazníkov nevyžaduje žiadne ručenie. Skupina vytvára opravné položky na potenciálnu stratu zo zníženia hodnoty a takéto straty spolu neprevyšujú očakávania vedenia.

Riziko likvidity

Politikou Skupiny je, aby mala v súlade so svojou finančnou stratégiou dostatočné peňažné prostriedky a ekvivalenty alebo aby mala k dispozícii finančné prostriedky v primeranej výške úverových zdrojov na pokrytie rizika nedostatočnej Výška úverových zdrojov.

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH.

a) opis a hodnota podmieneného majetku

Skupina v bežnom ani porovnateľnom účtovnom období neevidovala podmienený majetok.

b) opis a hodnota podmienených záväzkov

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

Skupina v bežnom ani porovnatelnom účtovnom období neevidovala podmienené záväzky.

VI. VÝZNAMNÉ UDALOSTI PO DNI KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Spoločnosť po skončení účtovného obdobia nezaznamenala žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na finančnú a majetkovú situáciu vykázanú v účtovnej závierke za rok 2022. Spoločnosť neeviduje žiadne významné zmeny majúce vplyv na oblasť podnikania Spoločnosti, vrátane významných zmien v oblasti nových produktov alebo nových služieb.

Ruská invázia na Ukrajinu sa začala v ranných hodinách dňa 24.2.2022 inváziou ozbrojených síl Ruskej federácie na Ukrajinu. Tento prebiehajúci vojenský konflikt bude mať následky v globálnej ekonomike, ktorá pocíti dôsledky krízy prostredníctvom pomalšieho rastu, narušenia obchodu a vyššej inflácie. Neistota zasiahne ceny aktív, povedie k sprísneniu finančných podmienok a pravdepodobne podnieti odliv kapitálu z rozvíjajúcich sa trhov. Výpadky v dodávke surovín a extrémny rast ich cien zasiahnu aj slovenskú ekonomiku.

Spoločnosť nepôsobí na ruskom, bieloruskom a ani ukrajinskom finančnom trhu. Vzhľadom na charakter podnikateľskej činnosti vzniknutá situácia s prebiehajúcim vojenským konfliktom na Ukrajine nemá na Spoločnosť žiadny merateľný vplyv. Vedenie Spoločnosti si postavilo plán, bude postupovať s rozvahou v nepretržitej činnosti a snažiť sa fungovať ďalej ako zdravý subjekt. Spoločnosť bude podrobne vyhodnocovať vzniknutú situáciu, jej možné dopady a v prípade potreby podnikáť a prijímať opatrenia na odvrátenie a zmiernenie prípadných negatívnych následkov, ktoré by mohli z uvedeného titulu vzniknúť.