

**A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Portum Towers, s.r.o.  
Ivanská cesta 30/B  
821 04 Bratislava

Spoločnosť Portum Towers, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 7. augusta 2006 a do obchodného registra bola zapísaná 19. augusta 2006 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sro, vložka 41980/B).

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod).

**2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromadením Spoločnosti 05. apríla 2023.

**3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

**4. Informácie o skupine**

Spoločnosť Portum Towers, s.r.o. nie je súčasťou konsolidovaného celku.

**5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov**

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2023 bol 0 (v účtovnom období 2022 bol 0).

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY****1. Orgány Spoločnosti**

|            | Stav k 31.12.2023                                  |
|------------|--|
| Konatelia: |  |
|            | Martina Kavická<br>Vznik funkcie:<br>27.09.2012    |
|            | Ing. Marek Trajter<br>Vznik funkcie:<br>18.12.2020 |
|            | JUDr. Dušan Dvořák<br>Vznik funkcie:<br>18.12.2020 |
|            | Ing. Petr Teplý<br>Vznik funkcie:<br>18.12.2020    |

**2. Spoločníci Spoločnosti**

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31.12.2023:

| Spoločník, akcionár<br>a                              | Výška podielu na základnom imaní |          | Podiel na hlasovacích<br>právach v %<br>d | Iný podiel na<br>ostatných položkách<br>VI ako na ZI v %<br>e |
|---|----------------------------------|----------|---|---|
|   | aboslútne<br>b                   | v %<br>c |   |   |
| Ing. Marek Trajter<br>Top Estates Group<br>SK, s.r.o. | 5 980 000                        | 40 %     | 40 %                                      | n/a   |
| Spolu   | 14 950 000                       | 100 %    | 100 %                                     | 100 %   |

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2023 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2022: žiadne).

## C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### 1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern). Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

### 2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Spoločnosť nerealizovala žiadne transakcie, ktoré nie sú zachytené v súvahe.

### 3. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

### 4. Dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

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

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol uvedený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné náklady.

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

|  | <b>Predpokladaná doba používání v rokoch</b> | <b>Metóda odpisovanie</b> | <b>Ročná odpisová sadzba v %</b> |
|--|--|---------------------------|----------------------------------|
| <b>Ostatný dlhodobý nehmotný majetok</b> | <b>3</b>                                     | <b>lineárna</b>           | <b>33,33</b>                     |

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

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

|                                       | <b>Predpokladaná doba používání v rokoch</b> | <b>Metóda odpisovanie</b> | <b>Ročná odpisová sadzba v %</b> |
|---------------------------------------|--|---------------------------|----------------------------------|
| <b>Stroje, prístroje a zariadenia</b> | <b>4-6</b>                                   | <b>lineárna</b>           | <b>16,67 – 25,00</b>             |
| <b>Stavby – technické zhodnotenie</b> | <b>3-6</b>                                   | <b>lineárna</b>           | <b>33,33-40</b>                  |

#### 5. Zásoby

Zásoby sa oceňujú vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou). Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

#### 6. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyožiteľné pohľadávky.

#### 7. Finančné účty

Finančné účty tvorí zostatok na bankových účtoch a v pokladni a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

#### 8. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

#### 9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

**10. Závazky**

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

**11. Rezervy**

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

**12. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

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

**13. Cudzia mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

**14. Výnosy**

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

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

**15. Oprava chýb minulých období**

V roku 2023 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

**D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Dlhodobý nehmotný majetok**

Spoločnosti nevykazuje goodwill ani záporný goodwill.

**2. Deriváty**

Spoločnosť neúčtuje o derivátoch, majetku ani záväzkoch zabezpečených derivátmi.

**3. Závazky**

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|   | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|---|------------------|------------------|
|   | EUR              | EUR              |
| Závazky po splatnosti   | 3 581            | 212 877          |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 8 814 704        | 38 975           |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov            | 0                | 3 722 097        |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov      | 533 597          | 533 597          |
| <b>Závazky spolu</b>  | <b>9 351 882</b> | <b>4 507 546</b> |

Spoločnosť má načerpaný bankový úver v celkovej výške 8,4 mil. EUR, ktorý je splatný 30.06.2024. Úver je zabezpečený Zmluvou o záložnom práve k pohľadávkam, Zmluvou o záložnom práve k obchodnému podielu, Zmluvou o záložnom práve k nehnuteľnému majetku a Zmluvou o nadriadenosti záväzku.

#### 4. Vlastné akcie

Spoločnosť neúčtuje o vlastných akciách.

#### 5. Kapitálové fondy z príspevkov

Spoločnosť v bežnom účtovnom období netvorila kapitálové fondy z príspevkov spoločníka (v roku 2022: 2 085 EUR)

#### 6. Náklady a výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť v bežnom účtovnom neúčtovala o mimoriadnych nákladoch a výnosoch.

### E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

#### 1. Preajatý majetok

Spoločnosť má kancelárske priestory, parkovacie miesta a pozemok v nájme od tretej osoby. Nájomná zmluva na kancelárske priestory a parkovacie miesta je uzatvorená na dobu určitú - do roku 2027. Ročné nájomné predstavuje 129 tis EUR. Nájomná zmluva na pozemok je uzatvorená na dobu neurčitú. Ročné nájomné predstavuje 11 tis EUR.

### F. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Transakcie so spriaznenými osobami, s materskou spoločnosťou, sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Účtovná jednotka                                   | Typ obchodu     | Hodnotové vyjadrenie obchodu |          |
|--|-----------------|------------------------------|----------|
|  |                 | 2023                         | 2022     |
| Top Estates PORTUM, s.r.o.<br>- spriaznená osoba   | Nákup tovaru    | 88 908,77                    | 0        |
| Top Estates PORTUM, s.r.o.<br>- spriaznená osoba   | Nákup služieb   | 696 028,65                   | 0        |
| Top Estates Group s.r.o.<br>- spriaznená osoba     | Nákup služieb   | 1 205,73                     | 0        |
| TK ESTATE s.r.o.<br>- spriaznená osoba             | Úroky k pôžičke | 0                            | -502,8   |
| Ing. Marek Trajter<br>- spriaznená osoba           | Úroky k pôžičke | 0                            | 1 337,07 |
| Top Estates Group SK, s.r.o.<br>- spriaznená osoba | Úroky k pôžičke | 0                            | 1 337,07 |

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spraznenými osobami sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Spoločnosť vykazuje zostatky nasledujúcich transakcií so spriaznenými osobami:

|                               | Stav k 31.12.2023 | Stav k 31.12.2022 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pohľadávky z obchodného styku | 0                 | 0                 |
| - materská spoločnosť         |                   |                   |
| Pohľadávky z obchodného styku | 39 519            | 16 365            |
| - ostatné spriaznené osoby    |                   |                   |
| Príjmy budúcich období        | 0                 | 0                 |
| - ostatné spriaznené osoby    |                   |                   |
| <b>Aktíva spolu</b>           | <b>39 519</b>     | <b>16 365</b>     |
| Závazky z obchodného styku    | 0                 | 0                 |
| - materská spoločnosť         |                   |                   |
| Závazky z obchodného styku    | 38 369            | 43 274            |
| - ostatné spriaznené osoby    |                   |                   |
| Výdavky budúcich období       | 0                 | 0                 |
| - ostatné spriaznené osoby    |                   |                   |

|                            |                |               |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Náklady budúcich období    | 32 283         | 30 835        |
| - ostatné spriaznené osoby |                |               |
| Krátkodobé rezervy         | 40 000         | 0             |
| - ostatné spriaznené osoby |                |               |
| <b>Pasíva spolu</b>        | <b>110 652</b> | <b>74 109</b> |

**G. U KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 31. decembri 2023 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

-