

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	3	5	3	3	5	3	4
IČO			4	6	6	7	3	3	1	8

### **POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2023**

**zostavené** podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie  
**pre malé účtovné jednotky**

## **Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**

### **INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**

#### **a) Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Nová Nitra I,a.s.  
 Malý trh 2/A  
 811 08 Bratislava  
 IČO: 46673318  
 DIČ: 2023533534  
 Dátum založenia: 26.4.2012  
 Dátum vzniku: 30.5.2012

Dňa 30.5.2012 bola spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri pod názvom Nová Nitra I a.s..v odd. Sa vo vložke č. 5552/B.

#### **b) Hlavné činnosti spoločnosti**

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- predaj nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb
- Správa nehnuteľností
- Obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- Obstarávanie služieb spojených so bytového alebo nebytového fondu
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien

#### **b) Priemerný počet zamestnancov**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	2	2

#### **d) Dátum schválenia účtovnej závierky**

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	3	5	3	3	5	3	4
IČO			4	6	6	7	3	3	1	8

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.decenbru 2022 bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 31.12.2023.

#### e) 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, za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

#### f) Konsolidujúci podnik

Účtovná závierka spoločnosti Nová Nitra I a.s..sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky žiadnej spoločnosti.

#### g) Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

#### h) Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. Decembru 2022 bola uložená do registra účtovných závierok v súlade s platnými predpismi na zverejnenie.

#### h) Schválenie audítora

V účtovnom období roku 2023 spoločnosť nemala zo zákona povinnosť auditu účtovnej závierky podľa §19 zák.č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, nakoľko nespĺnila aspoň dve z podmienok, ktoré sa uvádzajú v cit. zákone. Predstavenstvo spoločnosti však rozhodlo o vykonaní dobrovoľného auditu za rok 2023.

### Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

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

### Článok III - INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

UJ jednotka spĺňa pre rok 2023 veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny mikro účtovná jednotka , ale rozhodla sa ,že bude postupovať ako malá účtovná jednotka , preto zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre tú veľkostnú skupinu (Opatrenie č.MF/23378/2014-74 ).

Rozhodným dňom 1.1.2023 došlo k zlúčeniu spoločností Nová Nitra II,a.s. (Zanikajúca spoločnosť 1), NR Invest,a.s. (Zanikajúca spoločnosť 2) a Nová Nitra I,a.s. ( Nástupnícka spoločnosť)

Na základe rozhodnutia o zrušení Zanikajúcej spoločnosti 1 bez likvidácie a zrušení Zanikajúcej spoločnosti 2 bez likvidácie, došlo k ich zániku, pričom ich imania prešli na Nástupnícku spoločnosť, ktorá sa stala ich právnym nástupcom.

Spoločnosti podieľajúce sa na zlúčení sa dohodli, že zápisom zlúčenia do obchodného registra sa menia stanovy Nástupníckej spoločnosti a súčasťou zmeny stanov Nástupníckej spoločnosti je aj zmena výšky základného imania Nástupníckej spoločnosti, nová výška základného imania Nástupníckej spoločnosti je 25.000,00 €

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	3	5	3	3	5	3	4
IČO			4	6	6	7	3	3	1	8

Spoločnosti podieľajúce sa na zlúčení majú rovnakého jediného akcionára a to podielový fond Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. spravovaný správcovskou spoločnosťou IAD Investments,, správ. spol., a.s.,

Spoločnosti podieľajúce sa na zlúčení sa dohodli, že v Nástupníckej spoločnosti bude vytvorený kapitálový fondov z príspevkov akcionárov vo výške 5.838.583,41 €.

Účtovná závierka Nástupníckej spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli Nástupníckou spoločnosťou aplikované konzistentne .

V účtovnom období 2023 Nástupnícka spoločnosť , Zanikajúca spoločnosť 1 a Zanikajúca spoločnosť 2 nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

Č.	Názov položky	Spôsob oceňovania
1.	Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
2.	Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna obstarávacia cena
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna obstarávacia cena
7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reálna obstarávacia cena
11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:	Menovitá hodnota
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota
12.2	Kúpené pohľadávky:	Obstarávacia cena
13.	Krátkodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
14.	Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy:	Menovitá hodnota
15.	Záväzky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:	Menovitá hodnota
16.	Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy:	Menovitá hodnota
17.	Deriváty:	Menovitá hodnota
18.	Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:	Menovitá hodnota
19.	Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:	Obstarávacia cena
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) b) Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované. Prechodné zníženie hodnoty majetku je zaúčtované formou opravnej položky . Spoločnosť vytvorila opravnú položku na Zásoby – k účtu 133 Nehnuteľnosť určená na predaj vo výške 100 267 eur na základe ocenenia znaleckým posudkom

c) Záväzky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu.

d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní **dlhopisy sú ocenené v zmysle §27 ods.9 Zákona o účtovníctve** .

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi:

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	3	5	3	3	5	3	4
IČO			4	6	6	7	3	3	1	8

- Rezervy ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.
- Finančné nástroje definuje § 5 zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – sú to napr. cenné papiere (akcie, dlhopisy, dočasné listy), deriváty (opcie, futures, swapy, forwardy), nástroje peňažného trhu (pokladničné poukážky, vkladové listy).
- Opravné položky k majetku, okrem dlhodobej pohľadávky a dlhodobej pôžičky, stanovila UJ odborným odhadom bonity príslušného majetku – nie je náplň
- Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku k dlhodobej pôžičke UJ stanovila metódu odúročenia na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU).
- Rezervy ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.

### **Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Spoločnosť nevykazuje vo svojom účtovníctve dlhodobý hmotný a nehmotný majetok.

### **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.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa na menu euro už neprepočítavajú.

### **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.

## **Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

### **Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU):**

Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	3	5	3	3	5	3	4
IČO			4	6	6	7	3	3	1	8

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	2 046 726	500 904

Spoločnosť eviduje v záväzkoch so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov vo forme dlhodobej pôžičky voči IAD Investments, správ. spol., a.s., záväzok vo výške istiny 1 500 000 Eur navýšenú o úroky, splatnosť záväzku je v roku 2032 a pôžičku voči voči IAD Investments, správ. spol., a.s., záväzok vo výške istiny 500 000 Eur navýšenú o úroky, splatnosť záväzku je v roku 2033.

Spoločnosť nemá neeviduje momentálne žiadny bankový úver.

### Zmluva o úvere a záložné právo

Spoločnosť eviduje záložné právo na zabezpečenie dlhodobej pôžičky:

Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 19.12.2022- predmetom záložného práva sú Pozemky zapísané na Liste vlastníctva 1641 spadajúce do k.ú.Nitra, a tiež pohľadávky spoločnosti.

Na pohľadávky je zriadené záložné právo v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo dňa 19.12.2022:

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	24 264	14 564
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	X	0

## Článok V - INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### 1. Podmienené záväzky

- Účtovná jednotka neeviduje budúce možné záväzky nevykázané v súvahe.
- Podnik nemá žiadne vedomosti o tom, že by jej hrozili súdne spory .
- Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

### 2. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje žiadne iné ako spomínané finančné povinnosti.

### 3. Podmienенý majetok

Spoločnosť nemá podmienený majetok.

### 4 . Prenajatý majetok

Spoločnosť neprenajíma v roku 2023 majetok.

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	3	5	3	3	5	3	4
IČO			4	6	6	7	3	3	1	8

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok		
Majetok v nájme (operatívny prenájom)		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z derivátov		
Závazky z opcí derivátov		
Odpísané pohľadávky		
Pohľadávky z leasingu		
Závazky z leasingu		
Iné položky		

**Článok VI - INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU  
KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA  
ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

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