

Estates - reality

Akciová spoločnosť

Hlavná 1400, 014 01 Bytča

V Ý R O Č N Á S P R Á V A 2 0 2 3

**Výročná správa zostavená účtovnou jednotkou v zmysle
§ 20 zákona č. 431/2002 Z.z., Zákona o účtovníctve**

IČO: 36 664 481 Telefón: 041/568 0316 Fax: 041/568 0318
IČ DPH: SK2022228615

Obsah jednotlivých častí riadnej účtovnej závierky 2023

A./ Ročná účtovná závierka k 31. 12. 2023

- Časť I - Všeobecné informácie o spoločnosti
- Časť II - Plánovanie auditu
- Časť III – Uzávierkové práce spojené s ročnou účtovnou závierkou
- Časť IV – Závierka z formálnej stránky
- Časť V - Závierka z vecnej stránky
- Časť VI – Nedaňové náklady a dane
- Časť VII – Inventarizácia majetku a pasív
- Časť VIII – Stav úrovne účtovníctva
- Časť IX – Fondy spoločnosti
- Časť X – Náklady na výskum a vývoj
- Časť XI – Udalosti osobitného významu
- Časť XII – Významné riziká a neistoty
- Časť XIII – Vplyv na životné prostredie a zamestnanosť
- Časť XIV – Budúci vývoj
- Časť XV– Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia

B./ Záver

A./ Ročná účtovná závierka za rok 2023

V spoločnosti Estates-reality, a.s., sa vykonala ročná účtovná závierka za rok 2023 v zmysle zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (562/2004 Z.z., 518/2005 Z.z., 688/2006 Z.z., 198/2007 Z.z., 540/2007, Z.z., 621/2007 Z.z., 378/2008 Z.z., 465/2008 Z.z., 567/2008 Z.z., 61/2009, Z.z., 492/2009, Z.z., 504/2009 Z.z., 486/2010 Z.z., 547/2011 Z.z., [318/2013 Z.z.](#), [463/2013 Z.z.](#))

Rešpektovalo sa aj Opatrenie MF SR č. 23054/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov (25167/2003-92, MF/10069/2004-74, MF/26670/2005-74, MF/25814/2006-74) a Opatrenie MF SR č. 4455/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahovom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov (25167/2003-92, MF/10069/2004-74, MF/26670/2005-74, MF/25814/2006-74, MF/16317/2007-74, MF23535/2008-74, MF/10531/2009-74, MF/26312/2009-74, MF/15653/1010-74, MF/25822/2010-74, MF/27262/2011-74).

Uplatňované boli ustanovenia uvedené v zákone o dani z príjmov č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov, ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonmi č. 43/2004, 177/2004, 191/2004, 391/2004, 538/2004, 539/2004, 659/2004, 68/2005, 314/2005, 534/2005, 660/2005, 688/2006, 76/2007, 209/2007, 519/2007, 530/2007, 561/2007, 621/2007, 653/2007, 168/2008, 465/2008, 514/2008, 563/2008, 567/2008, 60/2009, 184/2009, 185/2009, 504/2009, 563/2009, 374/2010, 548/2010, 129/2011, 231/2011, 250/2011, 331/2011, 362/2011, 406/2011 Z.z., [547/2011 Z.z.](#), [318/2013 Z.z.](#), [463/2013 Z.z.](#), 180/2014 Z.z., 183/2014 Z.z., 333/2014 Z.z., 364/2014 Z.z., 371/2014 Z.z., 25/2015 Z.z., 61/2015 Z.z., 62/2015 Z.z., 79/2015 Z.z., 140/2015 Z.z., 176/2015 Z.z., 253/2015 Z.z., 361/2015 Z.z., 375/2015 Z.z., 378/2015 Z.z., 389/2015 Z.z., 437/2015 Z.z., 440/2015 Z.z., 341/2016 Z.z., č. 344/2017 Z.z., čo 112/2018 Z.z., č. 213/2018 Z.z., č. 347/2018 Z.z., č. 368/2018 Z.z., č. 4/2019 Z.z., č. 10/2019 Z.z., č. 54/2019 Z.z., č. 88/2019 Z.z., č. 155/2019 Z.z. a 223/2019 Z.z., Zmena: 228/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. januára 2020 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 228/2019 Z. z.) Zmena: 233/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. januára 2020 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 233/2019 Z. z.) 4 Zmena: 301/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. januára 2020 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 301/2019 Z. z., Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. v oblasti cezhraničných daňových vzťahov – zákon č. 301/2019 Z. z.) Zmena: 315/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. januára 2020 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 315/2019 Z. z.) Zmena: 316/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. januára 2020 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 316/2019 Z. z.) Zmena: 319/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. januára 2020 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 319/2019 Z. z.) Zmena: 462/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. januára 2020 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 462/2019 Z. z.) Zmena: 393/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. apríla 2020 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 393/2019 Z. z.) Zmena: 46/2020 Z. z. s účinnosťou od 1. apríla 2020 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 46/2020 Z. z.) Zmena: 198/2020 Z. z. s účinnosťou od 21. júla 2020 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 198/2020 Z. z.) Zmena: 390/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. októbra 2020 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 390/2019 Z. z.) Zmena: 296/2020 Z. z. s účinnosťou od 31. októbra 2020 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 296/2020 Z. z.)

Na právny stav roku 2021 má vplyv: Zmena: 221/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. januára 2021 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 221/2019 Z. z.) Zmena: 301/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. januára 2021 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 301/2019 Z. z., Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. v oblasti cezhraničných daňových vzťahov – zákon č. 301/2019 Z. z.) Zmena: 416/2020 Z. z. s účinnosťou od 1. januára 2021 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 416/2020 Z. z., Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. v oblasti cezhraničných daňových vzťahov – zákon č. 416/2020 Z. z.) Zmena: 420/2020 Z. z. s účinnosťou od 1. januára 2021 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 420/2020 Z. z.) Zmena: 421/2020 Z. z. s účinnosťou od 1. januára 2021 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 421/2020 Z. z.) Zmena: 416/2020 Z. z. s účinnosťou od 1. júla 2021 (Informácia o novele zákona č. 595/2003 Z. z. - zákon č. 416/2020 Z. z.).

Na právny stav roku 2022 má vplyv: 76/2021 Z. z., 215/2021 Z. z., 257/2021 Z. z., 257/2021 Z. z., 310/2021 Z. z., 310/2021 Z. z., 408/2021 Z. z., 416/2021 Z. z., 129/2022 Z. z., 222/2022 Z. z., 232/2022 Z. z., 232/2022 Z. z., 257/2022 Z. z., 433/2022 Z. z., 496/2022 Z. z., 496/2022 Z. z., 519/2022 Z. z., 59/2023 Z. z., 60/2023 Z. z.)

Na právny stav roku 2023 má vplyv novela zákona č. 59/2023 Z. z., 60/2023 Z. z., 65/2023 Z. z., 123/2023 Z. z., 128/2023 Z. z., 205/2023 Z. z., 278/2023 Z. z., 281/2023 Z. z., 309/2023 Z. z., 508/2023 Z. z., 530/2023 Z. z.

Časť I.

Všeobecné informácie o spoločnosti

Spoločnosť Estates – reality akciová spoločnosť, Hlavná 1400, Bytča, vznikla dňa zápisom do Obchodného registra Okresného súdu v Žiline vo vložke č. 10922/L oddiel : Sa.

Spoločnosť bola založená Notárskou zápisnicou, v súlade § 69b zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka.

Predmetom činnosti spoločnosti je:

- dodávka elektriny, výroba elektriny

Základné imanie spoločnosti je 25 000 €. Takto je základné imanie zapísané v Obchodnom registri. Základné imanie je splatené v plnom rozsahu.

Obchodné meno spoločnosti: **Estates – reality as., Hlavná 1400, Bytča 014 01**
IČO spoločnosti: 36 664 481

Štatutárnym orgánom je predseda predstavenstva:

Bc. Ján Katrušík, SNP 1417/39, Bytča 014 01

Konanie menom akciovej spoločnosti:

Za spoločnosť koná a podpisuje predseda predstavenstva samostatne.

Spoločník: eTR-Group, a.s. Hlavná 1400, 014 01 Bytča, Slovenská republika, v mene ktorej koná Bc. Ján Katrušík – predseda predstavenstva

Časť II

Plánovanie auditu ročnej účtovnej závierky 2023

Plánovanie previerky ročnej účtovnej závierky k 31. 12. 2023 je stanovené tak, aby v čase jej výkonu v sídle účtovnej jednotky boli zabezpečené príslušné podklady potrebné k jej previerke.

Spoločnosť vypracovala časový harmonogram prác spojených s uzavretím dokladov za december 2023 a následne v roku 2024, doúčtovanie ostatných účtovných prípadov týkajúcich sa roku 2023. Do termínu zahájenia auditu spoločnosť vypracovala hlavnú knihu syntetických a analytických účtov k 31. 12. 2023, účtovnú závierku v zložení: Účtovná závierka v podvojnóm účtovníctve (Úč POD), Daňové priznanie k dani z príjmov právnickej osoby MF/016108/2022-721 a podklady pre poznámky. Audit začne dňa 12. 4. 2024 v sídle spoločnosti.

Časť III.

Uzávierkové práce spojené s vyhotovením ročnej účtovnej závierky k 31. 12. 2023

Pre vypracovanie ročnej účtovnej závierky k 31. 12. 2023 spoločnosť vypracovala harmonogram uzávierkových prác zo dňa 7. 12. 2023, ako aj organizačné smernice ich zabezpečenia v príslušných termínoch. Ročné účtovné výkazy 2023, daňové priznanie, poznámky Úč POD 3-04 k RÚZ 2023 boli vypracované a riadna účtovná závierka bola predložená v elektronickej podobe na Daňový úrad Žilina dňa 8.4.2024. Výročná správa bola vyhotovená dňa 8.4.2024, overuje ju audítor, 1x sa zašle aj audítorovi.

Časť IV

Ročná účtovná závierka 2023 po formálnej stránke

1./ Bilančná kontinuita

Preverená bola nadväznosť údajov počiatočných stavov k 1.1.2023 na stavy, ktoré boli uvedené vo výkazoch za rok 2022.

2./ Vedenie účtovníctva

Účtovníctvo spoločnosť Estates – reality a.s., vedie v zmysle zákona č. 431/2002 Z.z., Zákon o účtovníctve a Postupov účtovania pre podnikateľov a ostatných opatrení MF SR.

Účtovníctvo spoločnosť vedie na počítači, program bol zakúpený od firmy Seyfor Slovensko, a.s., Bratislava – informačný systém „MONEY S3“. Výstupné zostavy (hlavná kniha, obrátové predvahy a ostatné zostavy) zodpovedajú zákonu o účtovníctve.

3./ Ročné účtovné výkazy 2023

Súvaha a výkaz ziskov a strát boli zostavené položkovite jednotlivých údajov v nadväznosti na hlavnú knihu zostavenú k 31. 12. 2023. Hlavná kniha obsahuje zostatky syntetických a analytických účtov k tomuto dátumu. Výkazy sú nadväzné na vyhotovenú hlavnú knihu.

Jednotlivé nedaňové náklady pripočítané k základu dane z príjmov boli vyčíslené a odsúhlasené s väzbou na účtovníctvo a tak zdanené.

4./ Záverečné zúčtovanie

Záverečné zúčtovanie majetkových a výsledkových účtov, ich zostatkov k 31.12.2023, bolo vykonané na účet 702 – *Záverečný účet súvahový konečný*, kde boli prevedené aktíva a pasíva. Náklady a výnosy boli prevedené na účet 710 – *Účet hospodárskeho výsledku (Z/S)*. Uvedené záverečné zúčtovanie bolo vykonané automaticky cez počítač, na účtoch 702, 710, 701 k 1. 1. 2024.

Časť V **Ročná účtovná zvierka po vecnej stránke**

1./ Hospodársky výsledok

(pred zdanením, ako rozdiel účtovnej triedy 6 - výnosy a triedy 5 - náklady bez skupiny 59)

Účtovná trieda 6 – Výnosy	€	1 046 762,21
Účtovná trieda 5 - Náklady	€	262 275,13
Zisk	€	784 487,08

2./ Štruktúra hospodárskeho výsledku

Štruktúra hospodárskeho výsledku – zisk - 2023 podľa činností je takáto:

- výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	€	827 496
- výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	€	-43 009
Zisk	€	784 487
- daň z príjmov 2022	€	164 047
Zisk	€	620 440

Údaje nadväzujú na výkaz ziskov a strát a na daňové priznanie 2023.

3./ Rozbor hospodárskeho výsledku

Celkové tržby z predaja vyrobenej elektriny boli v roku 2023 vo výške 319 992 €, výnosy z doplatku boli vo výške 686 626 €. Na druhej strane v nákladoch boli vynaložené hlavne čiastky ostatné služby (t.j. servis a prevádzkovanie FVE): 98 772 €, odpisy dlhodobého investičného majetku 56 328 €.

Vo finančných nákladoch boli zaplatené úroky vo výške 82 748 €, ostatné finančné náklady (poplatky bankám) 405 €.

Časť VI

Nedaňové náklady 2023 a zostavenia daňového priznania za rok 2023

Spoločnosť zúčtovala podľa Postupov účtovania pre podnikateľov aj nákladové položky do hospodárskeho výsledku 2023, ktoré však daňový zákon č. 595/2003 Z.z. vrátane noviel, neuznáva za daňové. Spoločnosť ich vyčíslila zo svojho účtovníctva a pripočítala k daňovému základu (zdanila ich). Ide o tieto položky:

Položky upravujúce daňový základ za rok 2023

Č.	Názov	€	riadok v DP
1.	Hospodársky výsledok	784 487,08	R 100
2.	Rezerva na audit 2023 (nezaplatené)	2 000,00	R 130
3.	Účtovné odpisy prevyšujú daňové odpisy	158,00	R 150
4.	Ostatné položky zvyšujúce r.100	23,67	R 180
Pripočítateľné položky spolu		2 181,67	R 200
1.	Rezerva na audit 2022, zaplatené v roku 2023	2 000,00	R 270
2.	Ostatné položky znižujúce r. 100	3 491,93	R 290
Odpočítateľné položky spolu		5 491,93	R 300

Rozpis daňového priznania

1.	Hospodársky výsledok 2023 (zisk) pred zdanením (tr. 6 mínus tr. 5 bez účtu 591, 592)	784 487,08	R 100
2.	Pripočítateľné položky	2 181,67	R 200
3.	Odpočítateľné položky	- 5 491,93	R 300
4.	Základ dane	781 176,82	R 400
5.	Základ dane znížený o odpočet daňových strát	781 176,82	R 500
6.	Daň z príjmu 21%	164 047,13	R 600
7.	Zaplatené preddavky na daň PO	186 073,14	R 1040
8.	Celková daň	164 047,13	R 1080

Časť VII

Inventarizácia majetku a záväzkov v roku 2023

Vedenie spoločnosti Estates – reality a.s., vydalo dňa 7. 12. 2023 príkaz na vykonanie ročnej periodickej inventarizácie majetku a záväzkov k 31. 12. 2023. V príkaze vedenia bola menovaná inventarizačná komisia a dané pokyny na vykonanie inventarizácie.

A/ Fyzická inventarizácia dlhodobého hmotného a nehmotného majetku

Inventarizácia bola vykonaná k 31. 12. 2023. Inventúrny súpis dlhodobého hmotného majetku bol vyhotovený v obstarávacích cenách, aj s oprávkami.

Celková hodnota dlhodobého majetku spoločnosti k 31. 12. 2023 predstavuje 6 699 426 €, oprávky činia 5 314 693 €, zostatková cena tak ako je uvedená v súvahe je 1 384 733 €. Podstatnú zložku tvoria stavby vo výške 1 125 787 € v obstarávacej cene (účet 021) a fotovoltaická elektrárň v zložení FVE HURBANOVO II. Vo výške 4 577 821 € v obstarávacej cene (účet 022).

Inventúrne rozdiely neboli zistené.

B/ Dokladová inventarizácia a podloženosť zostatkov aktív a pasív k 31. 12. 2023

V zmysle príkazu vedenia spoločnosti bola vykonaná dokladová inventarizácia a zabezpečená tým podloženosť zostatkov v hlavnej knihe a súvahe k 31. 12. 2023. Dokladová inventarizácia sa týkala všetkých ostatných účtov okrem HM, kde bola nariadená fyzická inventúra. Overovali sme zostatky finančných účtov a účtov zúčtovacích vzťahov z hľadiska ich oprávnenosti a väzby súpisov na HK a súvahu s týmto výsledkom:

a/ Inventarizácia finančného majetku

účet 221 – Bankové účty 814 051 €

Zostatok predstavuje sumu v peňažnom ústave: UniCredit Bank, pobočka zahraničnej banky v ČR a SR.

b/ Inventarizácia a podloženosť zostatkov vedených v účt. triede 3 – zúčtovacie vzťahy

účet 311 - Odberatelia 200 436 €

Na účte 311 – odberateľov vedie AE :

311 – 100 - *Odberatelia tuzemskí* 200 436 €

Inventúrny súpis odberateľov k 31. 12. 2023 bol preukázaný. Zostatky odberateľov, nezaplatené do 31. 12. 2023 pochádzajú z roku 2023.

účet 321 – Dodávatelia 10 839 €

Na účte 321 – dodávateľov vedie AE :

321 – 100 - *Dodávatelia tuzemskí* 10 839 €

Neuhradené zostatky dodávateľom do 31. 12. 2023 sú z roku 2023. Inventúrny súpis dodávateľov bol predložený.

účet 343 – Daň z pridanej hodnoty 2 519,60 €

Podľa inventúrneho súpisu ide o pohľadávku voči Daňovému úradu Žilina, ktorá vznikla na základe podaného daňového priznania k DPH za mesiac december 2023. Splatnosť pohľadávky je v roku 2024 a v termíne splatnosti bola vysporiadaná.

c/ Kontrola účtovania časového rozlíšenia nákladov a výnosov v roku 2023

Na účtoch skupiny 38 spoločnosť vedie:

účet 381- NBO 10 142 €

Zostatok sa skladá z časového rozlíšenia poisťného na FVE HURBANOVO II.

Časť VIII

Vedenie účtovníctva, vnútropodnikové smernice, kontrolný systém

Účtovníctvo v spoločnosti je od začiatku vedené na počítači v systéme podvojného účtovníctva. Program účtovníctva zabezpečila spoločnosti firma Seyfor Slovensko, a.s., Bratislava. Výstupné zostavy zodpovedajú zákonu o účtovníctve.

Vnútropodnikové smernice boli vypracované pre rok 2023 v nadväznosti na zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve a Postupov účtovania platných od 1. 1. 2023.

Časť IX

Fondy v spoločnosti

V účtovnej triede 4 vedie spoločnosť tieto fondy:

účet 411 – Základné imanie 25 000 €

Základné imanie bolo splatené v plnej výške. V roku 2011 na základe zmeny meny a v súlade s Vyhláškou č. 246/2008 Z.z. bolo základné imanie zaokrúhlené na celé €.

účet 412 – Emisné ážio 2 500 €

účet 421 – Zákonný rezervný fond 2 500 €

účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov 1 214 678 €

účet 461 – Bankové úvery 2 485 002 €

Na účte bankových úverov dlhodobých je účtovaný investičný úver poskytnutý UniCredit Bank, pobočka zahraničnej banky v ČR a SR.

Časť X

Náklady na výskum a vývoj

Spoločnosť nevyňaložila náklady na výskum a vývoj.

Časť XI

Udalosti osobitného významu

Po skončení účtovného obdobia nenastali udalosti osobitného významu.

Časť XII

Významné riziká a neistoty

Spoločnosť neočakáva v budúcnosti žiadne významné riziká a neistoty.

Časť XIII

Vplyv na životné prostredie a zamestnanosť

Činnosti spoločnosti nemali významný vplyv na životné prostredie a zamestnanosť.

Časť XIV

Budúci vývoj

Spoločnosť očakáva v budúcnosti stabilný rast a vyrovnanú finančnú situáciu.

Časť XV

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia

Predseda predstavenstva zvolá Valné zhromaždenie za účelom schválenia účtovnej závierky a schválenia výsledku hospodárenia a následne o prerozdelení zisku v druhej polovici roku 2024.

B./ Z á v e r

1./ Spoločnosť Estates – reality a.s., vypracovala Ročné účtovné výkazy 2023, daňové priznanie a Poznámky k závierke k 31. 12. 2023.

Bc. Ján Katrušík
Predseda predstavenstva

Vypracovala: Koperová