

Článok I Všeobecné informácie

1) Základné informácie o účtovnej jednotke

a) Obchodné meno a sídlo spoločnosti

Obchodné meno	LUIZIA DEVELOPMENT a.s.
Sídlo	Karadžičova 2, 811 09 Bratislava
založená dňa	03.11.2016
zapísaná do obchodného registra dňa	11.11.2016
zmena právnej formy z s.r.o. na a.s.	03.11.2018

Účtovné obdobie 01.01.- 31.12.2023

b) Hlavné činnosti spoločnosti

kúpa a predaj nehnuteľností (od: 03.11.2018)

prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov (od: 03.11.2018)

c) Dátum schválenia účtovnej závierky za rok 2022

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením akcionárov dňa 10.08.2023.

d) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovným obdobím je kalendárny rok 2023, účtovná závierka bola zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods.6 zákona o účtovníctve k poslednému dňu účtovného obdobia

e) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou: bez náplne

2) Priemerný počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0

Článok II

Informácie o orgánoch spoločnosti

Informácie v členení na jednotlivé orgány účtovnej jednotky- o pôžičkách a ich podmienkach ,o hlavných podmienkach poskytovania záruk, o celkovej sume použitých finančných prostriedkoch alebo iného plnenia na súkromné účely: bez náplne

Tabuľka č. 1

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán		
-druh príjmu		
Dozorný orgán		
-druh príjmu		
Iný orgán účtovnej jednotky		
-druh príjmu		

Článok III

Informácie o prijatých postupoch

- a) Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania účtovnej jednotky vo svojej činnosti.
- b) Informácia o zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód: bez náplne
- c) Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe: bez náplne
- d) **Spôsob oceňovania majetku a záväzkov:**

Dlhodobý nehmotný majetok-kúpený	Obstarávacia cena
Dlhodobý hmotný majetok-kúpený	Obstarávacia cena
Zásoby-kúpené	Obstarávacia cena
Vlastné pohľadávky	Menovitá hodnota
Krátkodobý finančný majetok	Obstarávacia cena
Záväzky, vrátane rezerv ,pôžičiek, časového rozlíšenia	Menovitá hodnota

e) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

Účtovná jednotka tvorí odpisový plán dlhodobého hmotného majetku s ohľadom na opotrebenie zodpovedajúce podmienkam jeho využívania.

Účtovná jednotka odpisuje dlhodobý nehmotný majetok s ohľadom na maximálnu dobu odpisovania 3 rokov.

Účtovná jednotka tvorí odpisový plán dlhodobého hmotného majetku v súlade s daňovými odpismi.

Tabuľka č.1

Druh majetku	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba
Dlhodobý nehmotný majetok	3 roky	rovnomerne	1/3
Dlhodobý hmotný majetok	4, 6,40	rovnomerne	1/4, 1/6, 1/40
Drobný hmotný majetok	2 a 3 roky	rovnomerne	1/2 a 1/3

Dodatočné informácie k majetku, pohľadávkam a záväzkom

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniťelné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia					5 307			5 307
Prírastky					1 480			1 480
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia					6 787			6 787
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia					-3 833			-3 833
Prírastky					-2 098			-2 098
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia					-5 931			-5 931
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								

Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia					1 474			1 474
Stav na konci účtovného obdobia					856			856

Tabuľka č. 2

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia					5 307			5 307
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia					5 307			5 307
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia					-2 064			-2 064
Prírastky					-1 769			-1 769
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia					-3 833			-3 833
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia					3 243			3 243
Stav na konci účtovného obdobia					1 474			1 474

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	13 165	4 218 280	157 436			2 870			4 391 751
Prírastky		129 445	18 636						148 081
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	13 165	4 347 725	176 072			2 870			4 539 832
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		-523 114	-77 155						-489 459
Prírastky		-106 374	-26 810						-110 810
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		-629 488	-103 965						-600 269
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	13 165	3 695 166	80 281			2 870			3 791 482
Stav na konci účtovného obdobia	13 165	3 718 237	72 107			2 870			3 806 379

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuťefné veci a súbory hnuťefných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	10 391	3 519 542	116 423			2 870			3 649 226
Prírastky	2 774	698 738	41 013						742 525
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	13 165	4 218 280	157 436			2 870			4 391 751
Opravy									
Stav na začiatku účtovného obdobia		-432 278	-57 181						-489 459
Prírastky		-90 836	-19 974						-110 810
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		-523 114	-77 155						-600 269
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	10 391	3 087 264	59 242			2 870			3 159 767
Stav na konci účtovného obdobia	13 165	3 695 166	80 281			2 870			3 791 482

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	26 177			26 177	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke					
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Pohľadávky spolu	26 177			26 177	0

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Tabuľka č. 1

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, voči prepojeným osobám	432 244		432 244
Iné pohľadávky – odložená daňová pohľadávka			
Dlhodobé pohľadávky spolu	432 244		432 244
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	50 091		50 091
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, voči prepojeným osobám	2 848		2 848
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Iné pohľadávky	543		543
Krátkodobé pohľadávky spolu	53 482		53 482

Tabuľka č. 2

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti		30 517
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	53 482	54 096
Krátkodobé pohľadávky spolu	53 482	585 425
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	432 244	175 247
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu	432 244	175 247

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pokladnica, ceniny	2 407	1 335
Bežné bankové účty	436 083	117 499
Bankové účty ostatné		157 720
Peniaze na ceste		
Spolu	438 490	276 554

Informácie o položkách časového rozlíšenia

Tabuľka č. 1

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	2 713	1 555
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:		

Informácie o záväzkoch

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	134 068	3 674 237
Krátkodobé záväzky spolu	134 068	3 674 237
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	269 252	291 388
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu	269 252	291 388

Informácie o rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy:	5 000				5 000
Krátkodobé rezervy:	4 340	2 340	2 340	2 000	2 340

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach /prijaté/: bez náplne

Tabuľka č. 1

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f

f) Informácia o poskytnutých dotáciách na obstaranie majetku: bez náplne

g) Informácia o oprave chýb minulých období : bez náplne

Článok IV
Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

a) Informácia k zabezpečeniu záväzkov: bez náplne

b) Informácie o vlastných akciách :

K poslednému dňu účtovného obdobia účtovná jednotka vlastní 25 ks kmeňových akcií v menovej hodnote 1 000,00 € podľa základného imania.

c) Informácie k vlastnému imaniu

Účtovná jednotka v r. 2023 vytvorila nepeňažným príspevkom kapitálový fond vo výške 3 573 632,00 €

Tabuľka č. 1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	25 000				25 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy		3 573 632			3 573 632
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Zákonný rezervný fond z Emisného ážia	2 500				2 500
Zákonný rezervný fond zo zisku	2 500				2 500
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	198 210		14 480		183 731
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-14 480				414 106
Vyplatené dividendy					
Vlastné imanie	213 730				4 201 469

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie- 2022
Účtovná strata	14 480
Vysporiadanie straty	Bežné účtovné obdobie
Tvorba zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Na nerozdelený zisk minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Vysporiadanie straty so ziskom minulých rokov	14 480
Iné	
Spolu	14 480

d) Informácie k jednotlivým položkám nákladov a výnosov

Informácie o tržbách

Tabuľka č. 1

Oblasť odbytu	Typ služieb (napríklad A)		Typ výrobkov a tovarov, (napríklad B)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad C)	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	c	d	e	f	g
Slovenská republika	1 831 410	1 307 972				
Spolu	1 831 410	1 307 972				

Informácie o čistom obrat

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	1 831 410	1 307 972
Tržby za tovar		
Tržby z predaja DHIM		
Výnosy z nehnuteľností na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	117 893	29 050
Čistý obrat celkom	1 949 303	1 337 022

Informácia o nákladoch

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na hospodársku činnosť, z toho:	1 386 881	1 243 710
služby	1 184 595	1 068 056
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:		
Mzdy a odvody, osobné náklady	8 049	8 049
Odpisy	135 282	112 578
Finančné náklady, z toho:	92 848	105 290
Nákladové úroky	89 595	92 325
Kurzové straty		
Ostatné finančné náklady	3 253	12 965

Informácia o daniach z príjmov

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	477 883	x	x	23 754	x	x
teoretická daň	100 355	x	21%	4 988	x	21%
Daňovo neuznané náklady	16 202	x	x	167 970	x	x
Výnosy nepodliehajúce dani	190 390	x	x	9 662	x	x
Umorenie daňovej straty	x	x	x	x	x	x
Spolu	303 695	x	21%	182 062	x	21%

Splatná daň z príjmov	63 776	x	21%	38 233	x	21%
Odložená daň z príjmov	x	x	21%	x	x	21%
Celková daň z príjmov	x	x	21%	x	x	22%

Článok V Informácie, o iných aktívach a iných pasívach

- a) **Podmienený majetok** : bez náplne
- b) **Podmienené záväzky**: bez náplne
- c) **Ostatné finančné povinnosti**: bez náplne
- d) **Evidencia na Podsúvahových účtoch**: bez náplne
- e) **Ekonomické vzťahy medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami** :

Tabuľka č.1

Spriaznená osoba	druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
FLH Property a.s.-pôžička poskytnutá	Úroky-výnos	7 997	16 142
Pannonia real a.s.	Služby-výnos	337 358	101 691
Pannonia real a.s.	Služby-náklad	336 442	336 442

Článok VI Udalosti, ktoré nastali po závierkovom dni

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

Článok VII
Ostatné informácie

- a) Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme : bez náplne**
- b) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby : bez náplne**
- c) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci : bez náplne**