

## I. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### 1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti

Obchodné meno: NG Real, s.r.o.  
Sídlo: Poštová 11  
040 01 Košice

Spoločnosť NG Real, s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou dňa 15.04.2013 a do obchodného registra vedeného Okresným súdom Bratislava I bola zapísaná 10. mája 2013 do oddielu Sro, vložka č. 32581/V.

### 2. Údaje o konsolidovanom celku

#### a) Obchodné meno a sídlo konsolidujúcej účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku, ktorej súčasťou je aj účtovná jednotka

Účtovná jednotka nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

#### b) Postavenie účtovnej jednotky v konsolidovanom celku

Účtovná jednotka je prepojenou účtovnou jednotkou so spol. STÉNIA, a.s.

### 3. Priemerný počet zamestnancov počas účtovného obdobia

Účtovná jednotka ku 31.12.2023 nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

## II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### 1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola vypracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve a Opatrením MF SR č. 23054/2002-92 v znení neskorších zmien, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre podnikateľov. Funkčnou menou pre vykazovanie je euro.

Táto účtovná závierka bola vypracovaná na základe historických cien a za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky, t.j. vychádza z predpokladu, že spoločnosť bude realizovať svoje aktíva, záväzky a dohody v rámci riadneho chodu svojej činnosti.

### 2. Spôsob oceňovania jednotlivých položiek majetku a záväzkov

#### a) Dlhodobý nehmotný majetok, dlhodobý hmotný majetok a dlhodobý finančný majetok

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok sa vykazuje v obstarávacích cenách mínus oprávky a straty zo zníženia hodnoty (opravné položky). Obstarávacia cena zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, dovoznú prirážku, prepravu, montáž a pod.).

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi.

Cenné papiere a podiely (okrem cenných papierov na obchodovanie) sa oceňujú obstarávacími cenami, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním

Zníženie hodnoty dlhodobého nehmotného, dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého finančného majetku sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka vyjadruje prostredníctvom opravnej položky.

#### b) Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Nakupované zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Zásoby obstarané zámenou sa oceňujú reálnou hodnotou.

Zásoby vlastnej výroby sa oceňujú na úrovni vlastných nákladov. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne

súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Spoločnosť neviduje zásoby oceňované vlastnou činnosťou.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa zásoby oceňujú v čistej realizačnej hodnote v prípadoch, ak predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s predajom je nižšia ako ich ocenenie v účtovníctve. Toto ocenenie zásob sa upravuje o zníženie hodnoty zásob zistené inventarizáciou (tvorbou opravnej položky).

### c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku 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 nevymožiteľné pohľadávky (tvorbou opravnej položky).

### d) Krátkodobý finančný majetok

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

### e) Závazky vrátane rezerv, dlhopisy, pôžičky, úvery

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 účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

Rezervy sa tvoria na budúce straty a záväzky, u ktorých je viac než pravdepodobné, že nastanú na základe minulých udalostí a ktoré sa dajú odhadnúť. Tvorba sa účtuje na príslušný nákladový účet s výnimkou tvorby rezervy na reklamácie, skontá a rabaty. Rezervy sa zaúčtujú vtedy, keď existuje právna alebo konštruktívna povinnosť ako výsledok minulých udalostí, je pravdepodobné, že bude treba použiť zdroje, ktoré predstavujú ekonomické úžitky na usporiadanie tejto povinnosti a je možné spoľahlivo odhadnúť sumu povinnosti.

### f) Ocenenie derivátov

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmena reálnej hodnoty derivátov určených na obchodovanie na burze alebo verejnom trhu sa účtuje s vplyvom na výsledok hospodárenia. Spoločnosť neúčtovala o derivátových obchodoch.

## 3. Spôsob zostavenia odpisového plánu pre dlhodobý majetok

### Dlhodobý nehmotný majetok /DNM/

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku v obstarávacej cene vyššej ako 2 400 € sú stanovené individuálne vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania. Odpisovať sa začína počnúc mesiacom zaradenia majetku do používania.

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Predpokladaná doba používania v mesiacoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	24 až 60 m	lineárna	1/24/60 m
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	15 m	lineárna	1/15 m

Dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400 € a nižšia, spoločnosť pri obstaraní účtuje priamo do nákladov. Spoločnosť nevedie evidenciu tohto majetku.

Dlhodobý hmotný majetok /DHM/

Odpisy dlhodobého hmotného majetku v obstarávacej cene vyššej ako 1 700 € sú stanovené individuálne vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebovania. Odpisovať sa začína počnúc mesiacom zaradenia majetku do používania pri uplatnení metódy lineárneho odpisovania.

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

Dlhodobý hmotný majetok	Predpokladaná doba používania v mesiacoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Budovy a stavby	240 m	lineárna	5,00
Dopravné prostriedky	48 m	lineárna	25,00

V prípade drobného DHM, ktorého obstarávacia cena je 1 700 € a nižšia, sa pri obstaraní účtuje priamo do nákladov. Spoločnosť nevedie evidenciu tohto majetku.

Technické zhodnotenie dlhodobého majetku:

- do 1 700 € sa účtuje priamo do nákladov (spotreba materiálu, resp. ostatné služby)
- nad 1 700 € vstupuje do ceny dlhodobého majetku.

**4. Zmeny účtovných zásad a zmeny účtovných metód**

Zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve bola od 1.1.2014 zavedená kategorizácia podnikateľských účtovných jednotiek podľa veľkosti. Účtovná jednotka spĺňa podmienky veľkostnej skupiny mikro účtovnej jednotky stanovené v § 2, ods. 6 zákona a rozhodla sa štatút mikro účtovnej jednotky uplatniť v účtovnom období začínajúcom v roku 2014.

Nadväzne na túto zmenu boli vykonané aj nasledujúce zmeny v postupoch účtovania:

- cenné papiere určené na obchodovanie sa pri ich nadobudnutí neoceňujú reálnou hodnotou, pri prvotnom účtovaní sa oceňujú ich obstarávacou cenou,
- k súvahovému dňu neoceňuje sa majetok a záväzky reálnou hodnotou a neoceňovanie podielov metódou vlastného imania,
- zjednodušené účtovanie o finančných derivátoch
- nepoužívajú sa účty mimoriadnych nákladov a mimoriadnych výnosov,
- nepoužívajú sa podsúvahové účty pri účtovaní pohľadávok a záväzkov vyžadujúcich sledovanie v podsúvahe.

Hlavné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto účtovnej závierky boli konzistentne uplatnené v porovnaní s predchádzajúcim účtovným obdobím.

Účtovníctvo účtovnej jednotky je vedené na akruálnom princípe, t.j. o nákladoch a výnosoch sa účtuje v momente, keď sú plnené bez ohľadu na dátum ich úhrady, inkasa alebo deň vyrovnania iným spôsobom. Dodržiava sa pri tom zásada vecnej a časovej súvislosti nákladov a výnosov s výnimkou účtovania nevýznamných a stále sa opakujúcich účtovných prípadov medzi dvoma účtovnými obdobiami.

**5. Informácie o dotáciách a ich oceňovanie v účtovníctve**

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že na základe splnených podmienok na poskytnutie dotácie sa spoločnosti daná dotácia poskytne.

Dotácie na hospodársku činnosť spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel.

Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku.

Spoločnosť vo vykazovanom období nezískala žiadne dotácie na prevádzku ani na obstaranie dlhodobého majetku.

Spoločnosť v januári 2023, predala podstatnú časť svojho dlhodobého majetku spoločnosti Kaufland Slovenská republika, v.o.s. Jedná sa o časť obchodného centra v Trnave - budova A+B plus prislúchajúce pozemky.

V marci 2023 spoločnosť odpredala zostávajúcu časť hmotného majetku – obchodné centrum v Trnave časť C. Odpredaná časť obchodného centra tvorí asi 99,92 % podiel. V majetku spoločnosti ostali iba reklamné pylóny, ktoré poskytuje obchodným spoločnostiam na reklamu a má z toho tržby z prenájmu. V súvislosti s uvedeným predajom spoločnosť riešila neuplatnené daňové odpisy z titulu prerušenia odpisovania ako aj neuplatnenej časti ročného odpisu prenajatého majetku nasledovne:

Rok	Suma v EUR	Dôvod	Celkový rozdiel DZC a ÚZC v EUR
2015	434 998,00	prerušenie odpisovania	434 998
2016	223 429,21	rozdiel nájmu a odpisov	658 427
2020	29 306,36	rozdiel nájmu a odpisov	687 733

## 6. Informácie o účtovaní významných opráv chýb minulých účtovných období v bežnom účtovnom období

Účtovná jednotka vo vykazovanom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období.

## III. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

### 1. Informácie o vzniku výnimočných položiek nákladov alebo výnosov

Spoločnosť eviduje v roku 2023 nasledovné položky významných výnosov :

- Predaj hmotného majetku spoločnosti Kaufland Slovenská republika, v.o.s. v sume 14 793 990 eur
- Predaj hmotného majetku spoločnosti Rebuy Stars s.r.o. v sume 592 000 eur.

Spoločnosť eviduje v roku 2023 nasledovné položky významných nákladov :

- Zostatková cena hmotného majetku vyradeného z titulu predaja 8 002 545 eur.
- Platba za sprostredkovanie odpredaja majetku spoločnosti 320 000 eur

## 2. Informácie o záväzkoch a pohľadávkach

### a) Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie
<b>Záväzky celkom</b>	<b>2 532 369</b>
<b>Dlhodobé záväzky celkom</b>	<b>1 201 526</b>
v tom: dlhodobé záväzky okrem rezerv	1 201 526
dlhodobé rezervy	
dlhodobé bankové úvery	
<b>Krátkodobé záväzky celkom</b>	<b>1 330 843</b>
v tom: krátkodobé záväzky z obch. styku	114 274
krátkodobé rezervy	
bežné bankové úvery	
krátkodobé finančné výpomoci	
daňové záväzky	1 216 569

Názov položky	Bežné účtovné obdobie
Záväzky v lehote splatnosti	1 216 569
Záväzky po lehote splatnosti	114 274
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>1 330 843</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 rok až 5 rokov	
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	1 201 526
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>1 201 526</b>

Dlhodobé záväzky spoločnosti tvorí zostatok neuhradenej sumy z titulu kúpy obchodného podielu spoločnosti Radlest s.r.o., ktorý predstavuje k 31.12.2023 sumu 1 201 526 eur.

Krátkodobé záväzky predstavujú bežné záväzky z obchodného styku v sume 14 147 eur a časť záväzku z kúpy obchodného podielu splatného v roku 2024 v sume 100 127 eur.

Spoločnosť v roku 2023 splatila dlh z poskytnutej finančnej výpomoci v sume 3 842 000 eur materskej spoločnosti STÉNIA a.s.

Spoločnosť v roku 2023 splatila dlh z poskytnutej finančnej výpomoci v sume 1 544 738 eur od Ing. Ján Spišák Sténia export-import.

V roku 2023 spoločnosť poskytla finančnú výpomoc v sume 7 150 000 eur materskej spoločnosti STÉNIA a.s. Výpomoc je úročená úrokom 4,5 % p.a., úroky spoločnosť riadne eviduje vo svojich výnosoch.

Spoločnosť z titulu opatrnosti tvorila v roku 2023 opravnú položku k pohľadávkam z obchodného styku v sume 190 468 eur.

Pohľadávky z obchodného styku po splatnosti predstavujú sumu 792 430 eur.

### b) Záväzky zabezpečené záložným právom alebo zabezpečené inou formou zabezpečenia

Spoločnosť v roku 2023 neeviduje takéto záväzky.

## 3. Informácie o vlastných akciách

Spoločnosť neeviduje vlastné akcie.

## 4. Informácie o poskytnutých plneniach a výhodách členom orgánov účtovnej jednotky

Spoločnosť neposkytla členom orgánov účtovnej jednotky záruky, zabezpečenia, pôžičky ani iné plnenia na súkromné účely.

**5. Informácie o povinnostiach účtovnej jednotky, a to:**

Spoločnosť neviduje finančné povinnosti, ktoré sa nevykazujú v súvahe.

**6. Informácie o udelení výlučného práva alebo osobitného práva, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme**

Spoločnosti nie je udelené výlučné právo alebo osobitné právo na poskytovanie služieb vo verejnom záujme.