

## Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2023

### I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Názov a sídlo

Zuckermandel, a.s.  
Žižkova 9  
811 02 Bratislava

Spoločnosť Zuckermandel, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 23. mája 2014 a do Obchodného registra bola zapísaná 17. júna 2014 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III.v Bratislave, oddiel As, vložka č.7217/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom;
- predaj nehnuteľností;
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

#### 2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### 3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia Spoločnosti dňa 09. októbra 2023.

#### 4. 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

#### 5. Údaje o skupine

Spoločnosť nespĺňa podmienky na zahrnutie do konsolidovanej účtovnej závierky. Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

#### 6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovnom období ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

#### 7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia Spoločnosti bola dňa 09. októbra 2023 schválená spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o., Karadžičova 2, 815 32 Bratislava – mestská časť Staré Mesto ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2023.

## 8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti k 31.12.2023 a 31.12.2022:

Predstavenstvo	Mgr. Jaroslav Pilát - Predseda predstavenstva Ing. Dagmar Snopková - Člen predstavenstva Ing. Zlatica Rajčoková - Člen predstavenstva
Dozorná rada	Ing. Pavol Vejmelka Michael Rausch Günther Mandl

V mene Spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne.

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra Akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

Akcionár do dňa zmeny v štruktúre akcionárov	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
Spoločník, akcionár	absolútne	v %			
Erste Asset Management, GmbH, ERSTE Realitná Renta, o.p.f.	25 000	100	100	0	0
<b>Spolu</b>	<b>25 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

K 17.7.2023 došlo k zlúčeniu pôvodného akcionára Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol. a.s. s realitným fondom Erste Asset Management, GmbH, ERSTE Realitná Renta, o.p.f. (ďalej ako „ERR“), ktorý sa stáva jediným akcionárom Spoločnosti

## II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Spoločnosť doteraz nezaznamenala zreteľný/významný vplyv vojnového konfliktu medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou na jej hospodárenie a nepredpokladá, že vplyv dopadu vojny môže ohroziť schopnosť Spoločnosti dlhodobo pokračovať vo svojej činnosti. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na Spoločnosť.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

### b) Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov. Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále

prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

#### Odhady

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

#### Neistoty v odhadoch a predpokladoch

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.

### c) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného a hmotného majetku sú úroky z cudzích zdrojov a realizované kurzové rozdiely, 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 všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok zaradený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	50	lineárna	2,5
Samostatný hnuiteľný majetok			
<i>Stroje, prístroje a zariadenia</i>	4 až 12	lineárna	8,3 až 25,00
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevýši 1 700 EUR	rôzna	jednorazový odpis	100

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

### d) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich očakávaných peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

### e) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, ktoré sa oceňujú sa menovitou hodnotou.

**f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. Časové rozlíšenie nákladov zahŕňa najmä náklady z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľnosti, náklady za internetovú doménu, úschovné a i.

**g) 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 sa zmení ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

**h) 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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

**i) Záväzky**

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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.

**j) Splatná daň z príjmu**

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

**k) Odložená daň z príjmu**

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

**l) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. Výnosy budúcich období vznikajú z nájomného a preddavkov na spoločné prevádzkové náklady fakturovaných vopred podľa definovaných podmienok jednotlivých nájomných zmlúv.

**m) Cudzia mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou banku Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

**n) Vykazovanie výnosov**

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

**o) Oprava chýb minulých období**

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2023 Spoločnosť neúčtovala o oprave chýb minulých období.

### III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

#### AKTÍVA

#### 1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>3 033 390</b>	<b>34 263 334</b>	<b>139 644</b>	<b>1 041 495</b>	<b>0</b>	<b>38 477 863</b>
Prírastky	0	5 740	7 703	25 066	0	38 509
Úbytky	0	0	0	21 306	0	21 306
Presuny	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>3 033 390</b>	<b>34 269 074</b>	<b>147 347</b>	<b>1 045 255</b>	<b>0</b>	<b>38 495 066</b>
Oprávky						
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>0</b>	<b>3 269 203</b>	<b>73 381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 342 584</b>
Prírastky	0	732 768	25 119	0	0	757 887
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>4 001 971</b>	<b>98 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 100 471</b>
Opravné položky						
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota						
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>3 033 390</b>	<b>30 994 131</b>	<b>66 263</b>	<b>1 041 495</b>	<b>0</b>	<b>35 135 279</b>
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>3 033 390</b>	<b>30 267 103</b>	<b>48 847</b>	<b>1 045 255</b>	<b>0</b>	<b>34 394 595</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
<b>Stav k 1.1.2022</b>	<b>3 033 390</b>	<b>33 337 717</b>	<b>111 411</b>	<b>1 597 396</b>	<b>0</b>	<b>38 079 914</b>
Prírastky	0	0	0	397 949	0	397 949
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	925 617	28 233	-953 850	0	0
<b>Stav k 31.12.2022</b>	<b>3 033 390</b>	<b>34 263 334</b>	<b>139 644</b>	<b>1 041 495</b>	<b>0</b>	<b>38 477 863</b>
Oprávky						
<b>Stav k 1.1.2022</b>	<b>0</b>	<b>2 553 085</b>	<b>50 363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 603 448</b>
Prírastky	0	716 118	23 018	0	0	739 136
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>3 269 203</b>	<b>73 381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 342 584</b>
Opravné položky						
<b>Stav k 1.1.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota						
<b>Stav k 1.1.2022</b>	<b>3 033 390</b>	<b>30 784 632</b>	<b>61 048</b>	<b>1 597 396</b>	<b>0</b>	<b>35 476 466</b>
<b>Stav k 31.12.2022</b>	<b>3 033 390</b>	<b>30 994 131</b>	<b>66 263</b>	<b>1 041 495</b>	<b>0</b>	<b>35 135 279</b>

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2023	Hodnota k 31.12.2022
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	34 269 074	33 879 070

## 2. Pohľadávky

Spoločnosť netvorila ku koncu roka 2023 opravné položky k pohľadávkam z dôvodu neopodstatnenosti. Väčšina pohľadávok bola uhradená v roku 2024.

Veková štruktúra pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2023 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>301 517</b>	<b>397 638</b>	<b>699 154</b>
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	301 517	397 638	699 154
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>301 517</b>	<b>397 638</b>	<b>699 154</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>541 180</b>	<b>358 118</b>	<b>899 298</b>
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	541 180	358 118	899 298
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>541 180</b>	<b>358 118</b>	<b>899 298</b>

V priebehu roka 2023 nebolo zriadené záložné právo na pohľadávky.

## 3. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladni, účty v bankách a ceniny.

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

## 4. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>3 948</b>	<b>7</b>
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>3 948</b>	<b>7</b>
Ostatné	3 948	7
<b>Spolu</b>	<b>3 948</b>	<b>7</b>

## PASÍVA

### 1. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti tvorí 100 akcií v menovitej hodnote 250 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 25 000 EUR.

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX.

### 2. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod č. 5 poznámok.

### 3. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2023:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	až päť rokov	do jedného roka		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>38 098</b>	<b>20 731</b>	<b>108 098</b>	<b>166 927</b>
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	38 098	20 731	108 098	166 927
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>30 627 337</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 589 239</b>
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	30 381 169	0	0	30 381 169
Odložený daňový záväzok	0	208 070	0	0	208 070
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>30 589 239</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 756 166</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>879 087</b>	<b>22 554</b>	<b>901 641</b>
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	879 087	22 554	901 641
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>788 349</b>	<b>0</b>	<b>788 349</b>
Daňové záväzky a dotácie	0	0	64 351	0	64 351
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	720 000	0	720 000
Iné záväzky	0	0	3 998	0	3 998
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 604 447</b>	<b>0</b>	<b>1 689 990</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu závazky
	viac ako päť rokov	až päť rokov	do jedného roka		
<b>Dlhodobé závazky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>57 795</b>	<b>81 715</b>	<b>192 247</b>	<b>331 757</b>
Ostatné závazky z obchodného styku	0	57 795	81 715	192 247	331 757
<b>Ostatné dlhodobé závazky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>31 241 041</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 241 041</b>
Ostatné dlhodobé závazky	0	31 100 761	0	0	31 100 761
Odložený daňový záväzok	0	140 280	0	0	140 280
<b>Dlhodobé závazky spolu</b>	<b>0</b>	<b>31 572 798</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 572 798</b>
<b>Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>873 985</b>	<b>40 245</b>	<b>914 230</b>
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	873 985	40 245	914 230
<b>Ostatné krátkodobé závazky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>857 594</b>	<b>0</b>	<b>857 594</b>
Daňové závazky a dotácie	0	0	137 594	0	137 594
Závazky z derivátových operácií	0	0	720 000	0	720 000
<b>Krátkodobé závazky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 771 824</b>	<b>0</b>	<b>1 771 824</b>

#### 4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2023 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorb	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2023				31.12.2023
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>104 647</b>	<b>37 846</b>	<b>104 084</b>	<b>273</b>	<b>38 136</b>
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	5 000		0	5 000
Auditorské a poradenské služby	5 250	5 000	4 977	273	5 000
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	99 397	32 846	99 107	0	33 136
Ostatné	99 397	32 846	99 107	0	33 136
<b>Rezervy spolu</b>	<b>104 647</b>	<b>37 846</b>	<b>104 084</b>	<b>273</b>	<b>38 136</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorb	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2022				31.12.2022
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>18 572</b>	<b>104 647</b>	<b>18 572</b>	<b>0</b>	<b>104 647</b>
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	5 250	0	0	5 250
Auditorské a poradenské služby	0	5 250	0	0	5 250
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	18 572	99 397	18 572	0	99 397
Ostatné	18 572	99 397	18 572	0	99 397
<b>Rezervy spolu</b>	<b>18 572</b>	<b>104 647</b>	<b>18 572</b>	<b>0</b>	<b>104 647</b>

## 5. Prijaté pôžičky

Od 31.7.2023 došlo k zvýšeniu úrokovej sadzby, z 5,50% na 6,1% p.a.  
Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2023	31.12.2022	k 31.12.2023	31.12.2022
<b>Dlhodobé pôžičky, z</b>							
<b>toho:</b>							
Pôžička - ERR	EUR	6,10%	31.5.2025	30 381 169	31 100 761	30 381 169	31 100 761
<b>Krátkodobé pôžičky, z</b>							
<b>toho:</b>							
Pôžička - ERR	EUR	6,10%	31.5.2025	720 000	720 000	720 000	720 000
<b>Spolu</b>						<b>31 101 169</b>	<b>31 820 761</b>

## 6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>654 161</b>	<b>666 413</b>
Nájomné - pevná zložka	492 334	492 753
Pohyblivá zložka	161 827	173 660
<b>Spolu</b>	<b>654 161</b>	<b>666 413</b>

## IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

### 1. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2023	2022
<b>Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:</b>	<b>4 578 965</b>	<b>4 354 600</b>
Tržby z prenájmu nehnuteľností	4 578 965	4 354 600
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>4 578 965</b>	<b>4 354 600</b>

Všetky vykázané tržby boli voči obchodným partnerom zo Slovenskej republiky.

## 2. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2023	2022
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>269 552</b>	<b>297 365</b>
Výnosy z odpísaných pohľadávok	32 392	68 319
Ostatné	237 160	229 046
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>49 963</b>	<b>0</b>
Výnosové úroky	49 963	0

## NÁKLADY

### 3. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2023	2022
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>1 207 335</b>	<b>883 590</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>10 000</i>	<i>9 500</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	10 000	9 500
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>1 197 335</i>	<i>874 090</i>
Náklady na inzerciu, reklamu	6 897	3 410
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	21 811	10 337
Prevádzka podzemného parkoviska, stráženie objektu	229 713	250 180
Analýzy, prieskumy	7 000	10 500
Sprostredkovanie	230 356	9 522
Náklady na prevádzku nehnuteľnosti	361 348	247 019
Náklady na opravy – údržbu	1 383	92 632
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	88 823	90 579
Služby prefakturované	140 401	530
Manažment budov a zariadení	44 186	53 561
Iné	65 417	105 820
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>53 781</b>	<b>84 324</b>
Odpis pohľadávky	32 409	68 319
Zmluvné pokuty, penále, úroky z omeškania	93	633
Ostatné	21 279	15 372
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>1 836 455</b>	<b>1 800 713</b>
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 836 455</i>	<i>1 800 713</i>
Nákladové úroky	1 835 851	1 796 407
Bankové poplatky	604	4 306

#### 4. Dane

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku za bežné účtovné obdobie:

	Stav k 31.12.2022	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2023
Dlhodobý majetok	-772 536	-255 881	-1 028 417
Rezervy	104 647	-65 014	39 633
Ostatné	-111	-1 915	-2 026
<b>Celkom</b>	<b>-668 000</b>	<b>-322 810</b>	<b>-990 810</b>
Sadzba dane z príjmov ( v %)	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0	0
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>-140 280</b>	<b>-67 790</b>	<b>-208 070</b>

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku za predchádzajúce účtovné obdobie:

	Stav k 31.12.2021	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2022
Dlhodobý majetok	-477 200	-295 336	-772 536
Rezervy	18 567	86 080	104 647
Umorenie daňovej straty	275 944	-275 944	0
Ostatné	23 008	-23 119	-111
<b>Celkom</b>	<b>-159 676</b>	<b>-508 324</b>	<b>-668 000</b>
Sadzba dane z príjmov ( v %)	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0	0
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>-33 532</b>	<b>-106 748</b>	<b>-140 280</b>

Informácie o dani z príjmov sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2023			2022		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>449 382</b>			<b>729 041</b>		
teoretická daň		94 370	21%		153 099	21%
Daňovo neuznané náklady	4 390	922		970	204	
Výnosy nepodliehajúce dani	-49 963	-10 492		0	0	
<b>Spolu</b>		<b>84 800</b>	<b>19%</b>		<b>153 302</b>	<b>21%</b>
Splatná daň z príjmov		17 010	4%		46 554	6%
Odložená daň z príjmov		67 790	15%		106 748	15%
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>84 800</b>	<b>19%</b>		<b>153 302</b>	<b>21%</b>

## INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### 1. Podmienený majetok

Podmieneným majetkom sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky.

Spoločnosť na základe zmluvy s JTRE PROPERTIES LIMITED má pokrytý ušlý nájom za nevyužité priestory. Táto zmluva platí do 14. mája 2024.

### 2. Podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) 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 príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

### 3. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenájma kancelárske, obchodné a iné priestory tretím osobám. Ročné výnosy z nájomného sú približne 4 578 tis EUR. ZA predchádzajúce účtovné obdobie predstavovali ročné výnosy z nájomného približne 4 325 tis.EUR. Nájomné zmluvy sú uzatvorené v priemere na obdobie 3,14 roka. Prenajaté nehnuteľnosti vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok.

## V. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2023 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali ďalšie udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2023.

## VI. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

### 1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami:

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2023	2022
Nákladové úroky z prijatej pôžičky	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	1 835 851	1 796 407

  

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2023	2022
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	Prijaté pôžičky	31 101 169	31 820 761

## 2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho, dozorného a iného orgánu Spoločnosti odmeny za výkon funkcie člena týchto orgánov ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

## VII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme. Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

## VIII. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

### 1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav				Stav k 31.12.2023
	k 1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5 000	0	0	0	5 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 440 541	1	0	575 739	4 016 281
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	575 739	364 582	0	-575 739	364 582
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>4 046 280</b>	<b>364 583</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 410 863</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav				Stav k 31.12.2022
	k 1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	4 647	0	0	353	5 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 056 002	0	0	2 384 540	3 440 541
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 384 893	575 739	0	-2 384 893	575 739
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>3 470 542</b>	<b>575 739</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 046 280</b>

### 2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2022

Účtovný zisk za rok 2022 vo výške 575 739 EUR bol preúčtovaný na nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 575 739 EUR.

### 3. Vysporiadanie zisku za bežný rok 2023

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie zisku za rok 2023.

## IX. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Názov položky	2023	2022
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>449 382</b>	<b>729 041</b>
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	757 886	739 136
Odpis pohľadávok	32 409	68 319
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	-66 511	86 075
Úrokové náklady (netto)	1 785 888	1 796 407
<b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>	<b>2 959 054</b>	<b>3 418 978</b>
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	171 409	-352 918
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-212 362	-181 237
<b>Prevádzkové peňažné toky</b>	<b>2 918 101</b>	<b>2 884 823</b>
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Prevádzkové peňažné toky	2 918 101	2 884 823
Zaplatené úroky	-1 835 851	-1 796 407
Prijaté úroky	49 963	0
Zaplatená daň z príjmov	-79 324	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>1 052 889</b>	<b>1 088 416</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého majetku	-25 066	-397 949
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-25 066</b>	<b>-397 949</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Príjmy (+) / splátky pôžičiek (-)	-719 592	-780 000
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>-719 592</b>	<b>-780 000</b>
<b>Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>	<b>308 231</b>	<b>-89 533</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	2 127 378	2 216 911
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>2 435 609</b>	<b>2 127 378</b>

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.