

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	2	0	5	9	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	1	5	7	4	1	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Palm Corp s.r.o.
Framborská 12
010 01 Žilina

Spoločnosť Palm Corp s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 19. marca 2001 a do obchodného registra bola zapísaná 18. apríla 2001 (Obchodný register Okresného súdu Košice I v Košiciach, oddiel s.r.o., vložka 12401/V). Dňa 27. novembra 2007 bola do obchodného registra zapísaná zmena sídla spoločnosti na Štúrovu 4, 811 02 Bratislava (obchodný register Okresného súdu Bratislava I., oddiel s.r.o., vložka 49945/B). Dňa 13. mája 2011 bola do obchodného registra zapísaná zmena sídla spoločnosti na Saratovskú 13, 841 02 Bratislava. Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 36 205 931. Dňa 17. októbra 2017 bola do obchodného registra zapísaná zmena sídla spoločnosti na Moldavská cesta 32, 040 11 Košice. Dňa 08.09.2022 bola do obchodného registra zapísaná zmena sídla spoločnosti na Framborská 12, 010 01 Žilina, čím Spoločnosť spadá pod Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel Sro vložka 80531/L.

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi, veľkoobchod, maloobchod,
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- inžinierska činnosť v investičnej výstavbe,
- kúpa nehnuteľností za účelom ich predaja alebo prenájmu.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

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

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 27.11.2023.

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

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

V priebehu roka 2022 došlo k zmene vlastníckej štruktúry Spoločnosti a od 24.6.2022 sa jediným spoločníkom stala Spoločnosť Optima HoldCo s.r.o. Spoločnosť Optima HoldCo s.r.o. sa ako spoločný podnik zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť. Konsolidovanú účtovnú závierku je možné získať v sídle materskej spoločnosti a je zverejnená v registri účtovných závierok.

6. Priemerný počet zamestnancov

Spoločnosť Palm Corp s.r.o. nemala v bežnom a predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 bola uložená do registra účtovných závierok 30.6.2023 a schválená na valnom zhromaždení 27.11.2023.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie schválilo rozhodnutím spoločníka spoločnosť TATRA-AUDIT, spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	6	2	0	5	9	3	1		
DIČ	2	0	2	1	5	7	4	1	9	2

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia:	Ing. George Trabelssie	vznik funkcie: 24. 06. 2022
	Ing. Lukáš Gibaľa	vznik funkcie 24. 06. 2022

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOVI ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov k 31.decembru 2023 :

	podiel na základom imaní		hlasovacie práva
	EUR	%	%
Optima HoldCo s.r.o.	5 906 802	100%	100%
spolu	5 906 802	100%	100%

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Do roku 2021 dohad na vyúčtovanie obrátového nájomného, vyúčtovania médií a spoločných nákladov vykazovala spoločnosť v rámci prechodných účtov aktív v príjmoch budúcich období. Od roku 2022 vrátane sú prezentované v rámci pohľadávok z obchodného styku. Okrem uvedeného boli účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady účtovnou jednotkou konzistentne aplikované .

V účtovnom období 2023 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t.j. berú sa základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Účtovníctvo sa vedie na základe 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.

Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka, alebo krátkodobý záväzok.

2. 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.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, 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 významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

Goodwill

Spoločnosť vznikol goodwill v hodnote 50 443 256 EUR z dôvodu zlúčenia v októbri 2013 s pôvodnou materskou spoločnosťou Atrium Optima. Goodwill bol vypočítaný ako rozdiel medzi trhovou hodnotou investície – spoločnosti Palm Corp v sume 55 109 474 EUR a hodnotou vlastného imania spoločnosti Palm Corp ku dňu zlúčenia v hodnote 4 666 218 EUR.

Goodwill vzniknutý pri zlúčení spoločnosti je predmetom odpisovania. Doba odpisu je stanovená do 31.10.2033.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	5	lineárna	20
Goodwill	20	lineárna	5
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobí sa úprava.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, 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	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	55*	lineárna	2,23
Kancelárska a výpočtová technika	4	lineárna	25
Inventár a reklamné zariadenia	6	lineárna	16,67
Transformátor	12	lineárna	8,34
Fotovoltaická elektrárň	8	lineárna	12,50
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobí sa úprava.

* Spoločnosť posúdila technický stav obchodného centra po vykonanej celkovej rekonštrukcii a modernizácii dokončenej v roku 2018. Na základe toho Spoločnosť stanovila zostávajúcu dobu, počas ktorej bude môcť dané obchodné centrum využívať a generovať výnosy z prenájmu. Spoločnosť odhaduje celkovou životnosť budov na 55 rokov. Zmena odhadu životnosti budov je zohľadnená v odpisovom pláne tohoto majetku.

Spoločnosť rozhodla o zmene odpisového plánu predĺžením celkovej doby účtovného odpisovania o dvadsať rokov, tj. do roku 2047, 2053 resp. táto zmena je platná od 1.1.2019.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	6	2	0	5	9	3	1		
DIČ	2	0	2	1	5	7	4	1	9	2

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

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.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti.

4. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa 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.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ak súčet súčínov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

K pochybným a sporným pohľadávkam a k pohľadávkam po splatnosti, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok sa vytvára opravná položka. Opravné položky k pohľadávkam sa tvoria podľa nasledovných pravidiel:

Pohľadávka po splatnosti	opravná položka v %
do 90 dní	individuálne posúdenie
91 – 180 dní	50 %
181 – 360 dní	75 %
nad 360 dní	100%
pochybné a sporné pohľadávky	100%

5. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

6. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

7. Zníženie hodnoty majetku a 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 zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevyšuje tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

8. 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.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	2	0	5	9	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	1	5	7	4	1	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

9. 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 nepotrebných rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

10. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) 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 kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý.

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

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

11. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

12. Cudzía 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.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený 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 prostredníctvom účtu vedeného v tejto 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 už neprepočítavajú.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	6	2	0	5	9	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	1	5	7	4	1	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

13. 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.

Tržby z predaja výrobkov a tovaru sa vykazujú v deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú / na základe časového rozlíšenia metódou efektívnej úrokovej miery.

Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

14. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

15. Oprava chýb minulých období

V roku 2023 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 je uvedený v tabuľke na strane 8 – 9.

Budova obchodného centra, OC OPTIMA, Moldavská 32, 040 01 Košice na základe poisťovnej pre poistenie majetku, poistenie zodpovednosti za škodu.

Hlavný spolupoisťovateľ: PREMIUM Insurance Company Limited , pobočka poisťovne z iného členského štátu
Námestie Mateja Korvina 1, 811 07 Bratislava

Spolupoisťovateľ: ČSOB Poisťovňa, a.s.
Žižková 11, 811 02 Bratislava

Predmet poistenia: Súbor nehnuteľného majetku – budovy, haly, stavby vrátane stavebných súčastí a technológií stavieb – strojné a elektronické príslušenstvo a súbor hnutel'ného majetku vo vlastníctve.

Poistná hodnota: 85 208 774,00 EUR

Poistné rizika: 2 000 000,00 EUR (1.riziko) v rozsahu komplexného živelné poistenie
50 000,00 EUR (1.riziko) rozbitie skla

Štvrťročné splátky vo výške 16 659,92 EUR.

Predmet poistenia: poistenie zodpovednosti za škodu

Poistná hodnota: 10 000 000,00 EUR na jednu a zároveň všetky poistné udalosti počas poistného obdobia
20 000,00 EUR užívané cudzie nehnuteľnosti
2 500,00 EUR na jednu vec a spolu viacero vecí počas jedného poistného obdobia
10 000,00 EUR na odložených veciach zamestnancov
2 500,00 EUR na jednu vec
10 000,00 EUR na vnesených alebo odložených veciach návštevníkov

Štvrťročné splátky vo výške 3 709,75 EUR

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku - bežné obdobie 2023

	Aktívované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	9 434	0	50 443 256	0	0	0	50 452 690
Prírastky	0		0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	9 434	0	0	0	0	0	9 434
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	50 443 256	0	0	0	50 443 256
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	9 434	0	22 890 216	0	0	0	22 899 650
Prírastky	0		0	2 543 357	0	0	0	2 543 357
Úbytky	0	9 434	0	0	0	0	0	9 434
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	25 433 573	0	0	0	25 433 573
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	27 553 040	0	0	0	27 553 040
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	25 009 683	0	0	0	25 009 683

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ

2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku - bezprostredne predchádzajúce obdobie 2022

	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	9 434	0	50 443 256	0	0	0	50 452 690
Prírastky	0		0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	9 434	0	50 443 256	0	0	0	50 452 690
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	9 434	0	20 346 859	0	0	0	20 356 293
Prírastky	0			2 543 357	0	0	0	2 543 357
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	9 434	0	22 890 216	0	0	0	22 899 650
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	30 096 397	0	0	0	30 096 397
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	27 553 040	0	0	0	27 553 040

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

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku - bežné obdobie 2023

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 884 336	84 856 955	1 002 775	0	0	15 718	0	0	92 759 784
Prírastky	0	15 200	0	0	0	0	0	0	15 200
Úbytky	0		0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0			0	0	0			0
Stav na konci účtovného obdobia	6 884 336	84 872 155	1 002 775	0	0	15 718	0	0	92 774 984
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	46 269 753	950 610	0	0	15 718	0	0	47 236 081
Prírastky	0	1 513 204	12 396	0	0	0	0	0	1 525 600
Úbytky	0			0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	47 782 957	963 006	0	0	15 718	0	0	48 761 681
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	86 028	0	0	0	0	0	0	86 028
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	7 941	0	0	0	0	0	0	7 941
Stav na konci účtovného obdobia	0	78 087	0	0	0	0	0	0	78 087
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 884 336	38 501 174	52 165	0	0	0	0	0	45 437 675
Stav na konci účtovného obdobia	6 884 336	37 011 111	39 769	0	0	0	0	0	43 935 216

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku - bezprostredne predchádzajúce obdobie 2022

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľ ské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávan ý dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 884 336	84 560 071	1 201 521			15 718			92 661 646
Prírastky	0	296 884	19 484	0	0	0	0	0	316 368
Úbytky	0	0	218 230	0	0	0	0	0	218 230
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	6 884 336	84 856 955	1 002 775	0	0	15 718	0	0	92 759 784
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	44 758 362	1 157 975			15 016		0	45 931 353
Prírastky	0	1 511 390	10 865	0	0	702	0	0	1 522 957
Úbytky	0		218 230	0	0	0	0	0	218 230
Stav na konci účtovného obdobia	0	46 269 753	950 610	0	0	15 718	0	0	47 236 081
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	93 969	0	0	0	0	0	0	93 969
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	7 941	0	0	0	0	0	0	7 941
Stav na konci účtovného obdobia	0	86 028	0	0	0	0	0	0	86 028
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 884 336	39 707 740	43 546	0	0	702	0	0	46 636 324
Stav na konci účtovného obdobia	6 884 336	38 501 174	52 165	0	0	0	0	0	45 437 675

Na dlhodobý nehnuteľný a hnuteľný majetok je zriadené záložné právo v prospech Tatrabanky a.s. na zabezpečenie dlhodobého úveru (pozn.F4)

Dlhodobý hmotný majetok

Hodnota k
31.12.2023

Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	43 935 216
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobé pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	Stav k 1.1.2022	poskytnutie pôžičky	zvýšenie hodnoty- úroky	zníženie hodnoty (splátky)	Stav k 31.12.2023
Do splatnosti viac ako päť rokov					
Do splatnosti viac ako jeden rok a najviac päť rokov vrátane	10 246 663	1 247 083	163 724	0	11 657 471
Do splatnosti do jedného roka vrátane			0		0
Dlhodobé pôžičky spolu	10 246 663	1 247 083	163 724	0	11 657 471

Dlhodobé pôžičky sú u dlžníka podriadené úverovému záväzku a istina môže byť splatná až po je úplnom uhradení.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	6	2	0	5	9	3	1		
DIČ	2	0	2	1	5	7	4	1	9	2

2. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2023 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Zúčtovanie (použitie -odpis) EUR	Stav k 31.12.2023 EUR
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 206 703	326 887	100 563	174 407	1 258 620
Spolu	1 206 703	326 887	100 563	174 407	1 258 620

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu nájomcu a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri odpísaní pohľadávky pre nedobytnosť, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza pri úhrade pohľadávky, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka a v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Pohľadávky k 31.12.2023	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Pohľadávky z obchodného styku		0	0
Odložená daňová pohľadávka		0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	748 009	2 263 521	3 011 530
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti	340	0	340
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	748 349	2 263 521	3 011 530

Veková štruktúra pohľadávok z obchodného styku je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	748 009	832 287
Pohľadávky po lehote splatnosti	2 263 521	2 233 378
Spolu	3 011 530	3 065 665

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Opis predmetu záložného práva k 31.12. 2023	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	x	x
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	13 410 721

Pohľadávkami súčasnými aj budúcimi ručí Spoločnosť za bankový úver (pozn. F 4) do najvyššej hodnoty istiny 97.500.000 EUR

Spoločnosť nemá zabezpečené pohľadávky záložným právom

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

3. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách. Účtami v bankách môže spoločnosť voľne disponovať okrem viazaného DSRA účtu vo výške 625.042 v súlade s úverovou zmluvou.

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Pokladnica, ceniny	2 533	4 303
Bežné bankové účty	2 693 254	919 503
Spolu	2 695 787	923 806

4. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	10 415	15 212
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	10 415	15 212
Prijmy budúcich období - krátkodobé		
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	0	0
Spolu	10 415	15 212

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie**

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2023 je 5 906 802 EUR (k 31. decembru 2022: 5 906 802 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2022 vo výške 671 519 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Na tvorbu zákonného rezervného fondu	421 550
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Na nerozdelený zisk minulých rokov	249 969
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	0
Iné	0
Spolu	671 519

O rozdelení výsledku hospodárenia za rok 2023 vo výške 982.059 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 982.059 EUR.

Povinný prídel do zákonného rezervného fondu nie je povinný, pretože fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v spoločenskej zmluve.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

2. Rezervy

Prehľad o rezervách a nevyfakturovaných dodávkach je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2023 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2023 EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	16 000	14 000	16 000	0	14 000
Zákonné rezervy krátkodobé					
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé					
Audit-Overenie účtovnej závierky	16 000	14 000	16 000	0	14 000
Ostatní	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	16 000	14 000	16 000	0	14 000

3. Závazky

Závazky (okrem pôžičiek, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

Názov položky	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	3 006	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 089 193	1 683 249
Krátkodobé záväzky spolu	1 092 199	1 683 249
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	1 106 463	1 139 257
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	215 698	338 873
Dlhodobé záväzky spolu	1 322 161	1 478 130

Štruktúra záväzkov (okrem pôžičiek, úveru, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2023 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči účtovným jednotkám s podielovou účasťou okrem prepojených	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	379 769	379 769	0	0
Depozity	1 738 893	416 732	1 106 463	215 698
Daňové záväzky a dotácie	295 698	295 698	0	0
	2 414 360	1 092 199	1 106 463	215 698

Štruktúra záväzkov (okrem pôžičiek, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči účtovným jednotkám s podielovou účasťou okrem prepojených	450 000	450 000	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	653 403	653 403	0	0
Depozit	1 617 960	139 830	1 139 257	338 873
Daňové záväzky a dotácie	440 016	440 016	0	0
	3 161 379	1 683 249	1 139 257	338 873

4. Bankové úvery a pôžičky

Názov položky	Mena	Úrok p.a. %	v	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2023	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022
Dlhodobé bankové úvery	EUR	FIX 5,68%		31.3.2027	58 500 000	
Dlhodobé bankové úvery	EUR	3M EURIBOR +2,25%		31.3.2027	10 384 247	69 427 851
Dlhodobé úvery spolu					68 884 247	69 427 851
Krátkodobé bankové úvery						
Dlhodobý úver splatný do 1 roka	EUR	3M EURIBOR +2,25%		31.3.2027	1 350 000	3 213 060
Krátkodobé úvery spolu					1 350 000	3 213 060
Spolu					70 234 247	72 640 911

Spoločnosti bol poskytnutý bankový úver od Tatrabanky a.s. vo výške 75.000.000 EUR. Úver je zabezpečený záložným právom na nehnuteľný a hnutel'ný majetok Spoločnosti, záložným právom na pohľadávky, na obchodný podiel Spoločnosti a notárskou zápisnicou.

5. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	-816 255	-1 394 365
– zdaniteľné	22 766 439	20 062 258
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitie daňové odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložený daňový záväzok	4 609 539	3 920 258

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

	EUR
Stav k 31. decembru 2023	4 609 539
Stav k 31. decembru 2022	3 920 257
Zmena	689 281
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	689 281
– zaúčtované do vlastného imania	0

G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2023			2022		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	2 127 590			1 571 736		
z toho teoretická daň 21 %		446 794	21,00 %		330 065	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	2 965 073	622 665	29,27 %	2 714 992	570 149	26,80 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Nevyužitá daňová strata, daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	<u>5 092 663</u>	<u>1 069 459</u>	<u>50,27 %</u>	<u>4 286 728</u>	<u>900 214</u>	<u>47,80 %</u>
Úprava splatnej dane vzťahujúca sa k minulým obdobiam		76 071	3,58 %			
Vykázaná daň		<u>1 145 530</u>	<u>53,84 %</u>		<u>900 214</u>	<u>57,28 %</u>
Splatná daň		<u>456 249</u>	<u>21,44 %</u>		<u>468 849</u>	<u>29,83 %</u>
Odložená daň		<u>689 281</u>	<u>32,40 %</u>		<u>431 368</u>	<u>20,27 %</u>
Celková vykázaná daň		<u>1 145 530</u>	<u>53,84 %</u>		<u>900 214</u>	<u>57,28 %</u>

H. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov služieb sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2023 EUR	2022 EUR
Služby		
Nájomné	9 985 145	9 150 742
Spoločné poplatky, energie a iné	5 362 119	5 350 274
Marketingové poplatky	452 175	573 565
Spolu	<u>15 799 439</u>	<u>15 074 581</u>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2023	2022
	EUR	EUR
Poistné plnenie	0	88 161
Nespotrebované poistné	0	26 774
Dotácie MHSR na zvýšené ceny elektriny a plynu	26 068	0
Ostatné	452	742
Spolu	26 520	115 677

3. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2023	2022
	EUR	EUR
Výnosové úroky	166 175	98 934
Ostatné	0	0
Spolu	166 175	98 934

4. Náklady na poskytnuté služby

	2023	2022
	EUR	EUR
<i>Náklady na spotrebu materiálu a energií:</i>		
Spotreba elektr.energie	2 370 717	2 781 954
Spotreba tepla	575 756	348 984
Spotreba vody	62 206	53 584
Materiál na údržbu	23 176	36 456
Drobný hmotný majetok	3 667	8 849
Kancelársky materiál a vybavenie	33	459
Katalógy materiál na kampane	59 263	0
Dekoračný materiál	9 412	800
Ostatný materiál	1 099	1 170
Spolu	3 105 330	3 232 256
<i>Náklady za poskytnuté služby:</i>		
Administratívne a manažérske poplatky	5 000	168 391
Náklady na reklamu	212 808	263 129
Oprava a údržba	433 945	403 449
Upratovanie	294 942	356 450
Správa OC		0
Strážna služba	269 460	274 323
Preprava osôb	7 920	11 735
Právne a ekonomické poradenstvo	52 542	141 173
Odvoz odpadu	98 518	78 086
Technické poradenstvo	11 731	8 861
Správčovské poplatky	483 666	423 526
Ostatné poradenstvo		920 000
Ostatné	65 530	88 320
Vedenie účtovníctva	58 500	
Audít	14 000	16 000
Stočné, vodné	53 859	
Spolu	2 062 421	3 153 444

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

5. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2023 EUR	2022 EUR
Poistenie	75 633	77 590
Odpis pohľadávky		96 381
Dary	2 345	72 400
Ostatné	46 233	432
Spolu	124 211	246 803

6. Kurzové straty

	2023 EUR	2022 EUR
Kurzové straty	0	1
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	0	1

7. Finančné náklady

	2023 EUR	2022 EUR
Nákladové úroky	3 848 132	2 228 000
Bankové poplatky	19 996	20 303
Spolu	3 868 128	2 248 303

8. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2023 EUR	2022 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky auditorom alebo auditorskou spoločnosťou	14 000	16 000
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	14 000	16 000

9. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Služby	2023 EUR	2022 EUR
Slovenská republika	Nájomné	9 985 145	9 150 742
	Spoločné poplatky, energie a iné	5 362 119	5 350 274
	Marketingové poplatky	452 175	573 565
	Spolu	15 799 439	15 074 581

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

I. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

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. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

J. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2023 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2023.

K. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť Optima HoldCo s. r. o.

Materská účtovná jednotka a	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
	2023	2022
Optima HoldCo s.r.o. - poskytnutie pôžičky	11 416 702	10 169 619
Optima HoldCo s.r.o. - výnosové úroky	163 724	77 044
Optima HoldCo s.r.o. - prefakturácia nákladov	0	22 529

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
	2023	2022
nákup služieb		
SIRS Asset management, s. r. o.	506 707	224 472
Slovenská investičná a realitná spoločnosť a.s.	24 183	545 000
ARKON a.s.	42 500	375 000
poskytnutie služieb		
SIRS Asset management, s. r. o.	7 391	4 838
úroky z poskytnutých pôžičiek		
Slovenská investičná a realitná spoločnosť a.s.	2 450	21 890
Optima HoldCo s.r.o.	163 724	

Vybrané aktíva a pasíva vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	11 657 471	10 246 663
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti	340	447 890
Aktíva spolu	11 657 471	10 694 553
Záväzky z obchodného styku	0	450 000
Pasíva spolu	0	450 000

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	3	6	2	0	5	9	3	1		
DIČ	2	0	2	1	5	7	4	1	9	2

V nasledujúcom prehľade sú uvedené transakcie so spriaznenými osobami do zmeny vlastnickej štruktúry do 24.6.2022

Spriaznená osoba	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
	2023	2022
Transakcie s podnikmi v skupine		
Ostatné nákupy služieb - Atrium Czech Real Estate Management s.r.o	0	0
Manažérske služby - Atrium Slovakia Real Estate Management s.r.o.	0	240 214
Správa obchodného centra - Atrium Slovakia Real Estate Management s.r.o.	0	117 658
Prefakturácia poštovného, poistenia a marketingu - Atrium Slovakia Real Estate Management s.r.o.	0	18 175
Ostatné nákupy služieb, energií - Atrium Slovakia Real Estate Management s.r.o.	0	0
Úroky z prijatého úveru - Atrium Group Services B.V.	0	1 069 183
Splátky prijatého úveru - Atrium Group Services B.V. - úver, splátka istiny a úrokov	0	2 704 619
Prenájom kancelárií - Atrium Slovakia Real Estate Management s.r.o.	0	5 736
Marketingové služby - Atrium Poland Estate Management Sp.	0	0

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Kľúčovým manažmentom sú osoby, ktoré majú právomoc a zodpovednosť za plánovanie, riadenie a kontrolu činnosti účtovnej jednotky, priamo alebo nepriamo, vrátane každého výkonného riaditeľa alebo iného riaditeľa účtovnej jednotky. Priemerný počet osôb kľúčového manažmentu v rokoch 2023 bol 0 a v roku 2022 bol 0.

Kľúčovému manažmentu neboli vyplatené žiadne odmeny ani poskytnuté žiadne iné platby alebo výhody.

L. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Hrubé príjmy členov štatutárnych orgánov Spoločnosti za ich činnosť pre Spoločnosť v sledovanom období neboli vyplácané (v roku 2023: žiadne).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2023 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2023: žiadne).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1

DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

M. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Základné imanie	Ostatné kapitálové fondy	Rezervný fond	Hospodársky výsledok minulých rokov	Výsledok hospodárenia	Spolu
1. januára 2022	1 691 297	39 450 000	169 130	-30 988 621	-1 245 874	9 075 932
Presun	4 215 505	-36 450 000		30 988 621	1 245 874	0
Vyplatenie vkladu		-3 000 000			0	-3 000 000
Zisk/strata za účtovné obdobie					671 519	671 519
31. decembra 2022	5 906 802	0	169 130	0	671 519	6 747 451
Presun			421 550	249 969	-671 519	0
Zisk za účtovné obdobie					982 059	982 059
31. decembra 2023	5 906 802	0	590 680	249 969	982 059	7 729 510

N. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2023

Prehľad o peňažných tokoch je zostavený pri použití nepriamej metódy vykazovania peňažných tokov z prevádzkovej činnosti

	2023 EUR	2022 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	2 127 589	1 571 736
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	4 068 958	4 066 315
Odpis pohľadávky	0	96 381
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	-7 941	-7 941
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	226 324	359 023
Zmena stavu nákladov a výnosov budúcich období	4 797	-2 929
Zmena stavu rezerv	-2 000	2 365
Úrokové náklady (netto)	3 681 958	2 129 066
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	-40
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	10 099 685	8 213 976
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-117 523	-603 975
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	9 302	240 023
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	9 991 464	7 850 024

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 6 2 0 5 9 3 1
DIČ 2 0 2 1 5 7 4 1 9 2

	2023	2022
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	9 991 464	7 850 024
Zaplatené úroky	-3 848 132	-2 228 000
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-702 403	-4 182
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	5 440 929	5 617 842
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-15 200	-316 368
Príjmy z predaja dlhodobého majetku (Poskytnuté)/ splatené pôžičky	0	40
	-1 247 084	-10 595 619
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 262 284	-10 911 947
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Vyplatenie vkladov z kapitálových fondov spoločníkovi	0	-3 000 000
Príjmy z prijatých úverov a pôžičiek od bank		75 000 000
Splátky úverov a pôžičiek od bánk	-2 406 664	-2 359 089
Splátky dlhodobých záväzkov	0	-65 028 638
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-2 406 664	4 612 273
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 771 981	-681 832
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	923 806	1 605 638
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 695 787	923 806

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu Peniaze na ceste, ktorý sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované 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.