

# **SKY PARK RESIDENCES s. r. o.**

Účtovná závierka a Správa nezávislého audítora  
za rok končiaci 31. decembra 2023

## Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti SKY PARK RESIDENCES s. r. o.:

### *Správa z auditu účtovnej závierky*

#### *Názor*

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti SKY PARK RESIDENCES s. r. o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2023, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2023 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

#### *Základ pre názor*

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, „ISAs“). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### *Iné skutočnosti*

Audit účtovnej závierky Spoločnosti za rok končiaci k 31. decembru 2022 vykonal iný auditor, ktorý 29. júna 2023 vyjadril k tejto účtovnej závierke nemodifikovaný názor.

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

#### *Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku*

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

### *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa ISAs vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa ISAs, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

10. apríla 2024  
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.  
Licencia SKAU č. 257



Ing. Dalimil Draganovský, štatutárny audítor  
Licencia SKAU č. 893

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 3
IČO 5 1 4 6 7 6 7 4	mimoriadna	X veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 2 3
SK NACE 4 1 . 2 0 . 9	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 2 do 1 2 2 0 2 2

Priložené súčasti účtovnej závierky

Súvaha (Úč POD 1-01)  
(v celých eurách)

Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)  
(v celých eurách)

Poznámky (Úč POD 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

SKY PARK RESIDENCES, s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

BOTTOVA

Číslo

1 / 1

PSC

Obec

8 1 1 0 9 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Registovaná na Mestskom súde BA III ,  
odd. | Sro, vložka č. | 1 2 7 0 3 3 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 3 . 0 3 . 2 0 2 4

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky  
alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo  
podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	8 9 1 2 5 9 8 5	8 8 1 6 6 3 1 5			
			9 5 9 6 7 0	6 6 9 7 9 1 5 5			
A.	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	3 4 1 6 4 5 5 9	3 3 3 0 8 0 7 5			
			8 5 6 4 8 4	3 1 0 5 6 5 3 8			
A.I.	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03	1 8 5 0 0 6 1 2	1 8 3 3 0 3 9 1			
			1 7 0 2 2 1	1 8 4 2 6 2 3 5			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04					
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05					
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	1 0 4 8 0				
			1 0 4 8 0				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	1 8 4 9 0 1 3 2	1 8 3 3 0 3 9 1			
			1 5 9 7 4 1	1 8 4 2 6 2 3 5			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08					
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09					
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10					
A.II.	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11	1 3 0 3 3 8 2 5	1 2 3 4 7 5 6 2			
			6 8 6 2 6 3	1 2 6 3 0 3 0 3			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	5 1 0 1 3 5 0	5 1 0 1 3 5 0			
				5 1 2 2 4 9 2			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	7 7 8 6 7 8 6	7 1 0 3 6 4 5			
			6 8 3 1 4 1	7 4 7 1 6 4 4			
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 3 1 6 7	1 0 0 4 5			
			3 1 2 2	1 2 7 2 1			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	1 3 2 5 2 2	1 3 2 5 2 2	2 3 4 4 6
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	2 6 3 0 1 2 2	2 6 3 0 1 2 2	
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	2 6 3 0 1 2 2	2 6 3 0 1 2 2	
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
			Korekcia - časť 2		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	5 4 6 0 1 6 1 5	5 4 4 9 8 4 2 9	
			1 0 3 1 8 6		3 5 6 1 5 1 9 0
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	5 2 4 2 2 4 9 3	5 2 4 2 2 4 9 3	
					3 3 9 7 2 9 0 9
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			1 4 3 5 1 0 6
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	4 7 2 9 4 0 0 1	4 7 2 9 4 0 0 1	
					2 6 3 4 8 4 6 3
3.	Výrobky (123) - /194/	37	4 6 7 0 0 0	4 6 7 0 0 0	
					7 9 4 0 4 1
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	4 6 6 1 4 9 2	4 6 6 1 4 9 2	
					4 6 8 4 1 6 9
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			7 1 1 1 3 0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	2 7 8 5 8 5	2 7 8 5 8 5	
					1 7 3 2 6 4
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			3 0 0 0 0



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1	Netto
				Korekcia - časť 2	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			3 0 0 0 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	2 7 8 5 8 5	2 7 8 5 8 5	1 4 3 2 6 4
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	6 2 7 4 6 8	5 2 4 2 8 2	5 6 5 1 9 4
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	4 6 8 5 0 4	3 6 5 3 1 8	3 2 9 8 3 2
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	2 2 2 2	2 2 2 2	2 4 4 3
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1	Netto
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	4 6 6 2 8 2	3 6 3 0 9 6	
			1 0 3 1 8 6		3 2 7 3 8 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			2 5 0 0 0
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	1 5 8 9 6 4	1 5 8 9 6 4	
					2 1 0 3 6 2
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</b>			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 2 7 3 0 6 9	1 2 7 3 0 6 9	9 0 3 8 2 3
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 2 7 3 0 6 9	1 2 7 3 0 6 9	9 0 3 8 2 3
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	3 5 9 8 1 1	3 5 9 8 1 1	3 0 7 4 2 7
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	3 4 2 6	3 4 2 6	2 7 5 1
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	1 4 8 0 6 7	1 4 8 0 6 7	1 9 4 2 7 8
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	2 0 8 3 1 8	2 0 8 3 1 8	1 1 0 3 9 8

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141</b>	79	8 8 1 6 6 3 1 5	6 6 9 7 9 1 5 5
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 6 7 1 2 2 1 4	3 6 6 4 1 0 6 1
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 5 1 7 8 6 4 3	1 5 1 7 8 6 4 3
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 5 1 7 8 6 4 3	1 5 1 7 8 6 4 3
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/ - 353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	3 8 1 1 5 8 9 0	3 8 1 1 5 8 9 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	6 5 9 2 7 2	6 5 9 2 7 2
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	6 5 9 2 7 2	6 5 9 2 7 2
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
<b>A.V.</b>	<b>Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92</b>	<b>90</b>		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
<b>A.VI.</b>	<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)</b>	<b>93</b>	<b>- 1 5 1 7 3 6 4 3</b>	<b>- 1 5 1 7 3 6 4 3</b>
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasť ( +/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96	<b>- 1 5 1 7 3 6 4 3</b>	<b>- 1 5 1 7 3 6 4 3</b>
<b>A.VII.</b>	<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99</b>	<b>97</b>	<b>- 2 1 3 9 1 0 0</b>	<b>- 4 2 5 3 1 8</b>
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	<b>- 2 1 3 9 1 0 0</b>	<b>- 4 2 5 3 1 8</b>
<b>A.VIII.</b>	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)</b>	<b>100</b>	<b>7 1 1 5 2</b>	<b>- 1 7 1 3 7 8 3</b>
<b>B.</b>	<b>Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140</b>	<b>101</b>	<b>5 1 4 0 3 2 6 9</b>	<b>3 0 2 9 7 0 2 4</b>
<b>B.I.</b>	<b>Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)</b>	<b>102</b>	<b>4 7 1 7 4 9 9</b>	<b>2 5 4 0 3 9 4</b>
<b>B.I.1.</b>	<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)</b>	<b>103</b>	<b>1 9 4 9 2 5 2</b>	<b>2 5 4 0 3 9 4</b>
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	<b>1 9 4 9 2 5 2</b>	<b>2 5 4 0 3 9 4</b>
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	<b>2 7 6 8 2 4 7</b>	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		2 5 0 0 0 0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		2 5 0 0 0 0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	2 4 6 9 2 4 9 4	1 1 8 2 4 1 4 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 0 3 1 2 1 5 0	1 3 6 6 8 4 1 9
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 0 3 1 2 1 5 0	1 2 3 6 6 1 9 2
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	6 3 8 2 4 3	5 5 4 1 0 1
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 9 6 7 3 9 0 7	1 1 8 1 2 0 9 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		1 3 0 2 2 2 7
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 6 5 5 0	2 9 6 6 4 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 6 5 5 0	2 9 6 6 4 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	1 6 6 4 5 7 6	1 7 1 7 4 3 1
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	5 0 8 3 2	4 1 0 7 0
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	5 0 8 3 2	4 1 0 7 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 2 4 4 5 6 1	6 5 1 2 4 2
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 3 0 1 9 8 3 3	1 6 0 8 0 1 2 8
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		4 9 9 6
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	4 9 9 3 4 3	1 7 6 7 5
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	7 4 5 2 1 8	6 2 8 5 7 1
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	2 0 6 1 8 4 9 7	1 4 9 9 9 6 1 1
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	2 4 7 5 0 0	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	9 0 9 2 7 5	4 2 9 2 7 5
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 2 6 9 6 4 8 8	1 6 6 5 7 8 6 3
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	2 2 6 7 6	4 2 6 6
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	4 7 9 6 9	8 3 4 4 0
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 2 0 1 2 2 8 1	1 6 0 9 5 1 9 6
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 7 2 0 7	3 0 1 6 5
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	3 8 0 9 5 3	3 1 8 2 7 5
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	3 8 0 9 5 3	3 1 8 2 7 5
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	1 3 0 1 5 4	
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	5 9 6 1 5	4 5 1 5 5
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	5 6 3 3	8 1 3 6 6
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	3 2 3 3 4 5	- 5 7 7 7 3 5



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 2 1 9 8 6 8	- 5 3 2 0 4 9
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		3 7 1 1 4 2
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		3 7 1 0 9 0
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		3 7 1 0 9 0
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		5 2
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 8 7 5 1 4	1 5 7 5 7 5 1
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 6 1 8 5 1	1 4 0 4 9 6 5
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1 3 7 2 4 7	1 2 4 3 0 6 7
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 2 4 6 0 4	1 6 1 8 9 8
O.	Kurzové straty (563)	52	3 7 4 5	
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 2 1 9 1 8	1 7 0 7 8 6



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 3 8 7 5 1 4	- 1 2 0 4 6 0 9
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 6 4 1 6 9	- 1 7 8 2 3 4 4
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	- 1 3 5 3 2 1	- 6 8 5 6 1
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		- 1 8 8 6
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 1 3 5 3 2 1	- 6 6 6 7 5
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	7 1 1 5 2	- 1 7 1 3 7 8 3



Účtovná závierka  
k 31. decembru 2023

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.  
Bottova 1/1  
811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

SKY PARK RESIDENCES s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sro, vložka 127033/B dňa 17.3.2018. Na základe projektu rozdelenia zo dňa 9. 5. 2018 sa spoločnosť stala jedným z právnych nástupcov spoločnosti SKY PARK s.r.o. efektívne k 1. 6. 2018.

Spoločnosť SKY PARK RESIDENCES prevzala od zanikajúcej spoločnosti rezidenčnú časť projektu, ktorá pozostáva z výstavby štyroch rezidenčných veží.

#### Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- vedenie účtovníctva,
- dizajnérske činnosti,
- prenájom hnutel'nych vecí,
- čistiacie a upratovacie služby,
- administratívne služby,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- faktoring a forfaiting,
- kúpa a predaj nehnuteľností,
- reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky,
- počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
- skladovanie a pomocné činnosti v doprave,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti.

### 2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

### 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 18.12.2023.

### 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 (ďalej „zákon 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.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## 5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Alto Investments j.s.a., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava.

Konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou spoločnosti Smart City Office VIII s.r.o., kde vlastní 100% obchodný podiel. Výška Základného imania spoločnosti je 5 000 €.

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

## 6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala počas roka 2022 a 2023 žiadnych zamestnancov.

## 7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2022 resp. výročnou správou bola uložená do registra účtovných závierok 30.6.2023.

## 8. Schválenie audítora

Jediný spoločník spoločnosti schválil a zároveň poveril audítora – spoločnosť Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o. so sídlom Žitkova 9, 811 02 Bratislava, IČO: 35 840 463, Licencia SKAU č. 257, aby vykonala audit riadnej individuálnej účtovnej závierky spoločnosti, ktorá je zostavená k 31.12.2023.

## 9. Štruktúra spoločníkov

K 31.12.2023 má majoritný podiel na základnom imaní a hlasovacích právach - Alto Real Estate j. s. a. a minoritný podiel na základnom imaní a hlasovacích právach má Alto Investments j.s.a.

## B. 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).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

### 2. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania. Kapitalizovaný úrok sa vypočíta ako súčin priemerných úrokových sadzieb a výšky investičných nákladov.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia sa považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné služby.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Logo "SKY PARK"	4	lineárna	25

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

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 %
Inžinierske stavby	12	lineárna	8,33
Nebytové priestory	40	lineárna	2,5
Parkovacie státiá, spevnené plochy	20	lineárna	5
Stroje, prístroje a zariadenia	4	lineárna	25
Iný dlhodobý hmotný majetok	2	lineárna	50

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

Goodwill je kladný rozdiel medzi obstarávacou cenou a podielom obstarávateľa na reálnej hodnote obstaraného identifikovateľného majetku a záväzkov v deň obstarania. Ak je tento rozdiel záporný, ide o záporný goodwill. Goodwill alebo záporný goodwill vznikajúci pri zlúčení, splynutí, rozdelení sa účtuje v prípade, ak hodnota podielu jednej zúčastnenej spoločnosti v inej zúčastnenej spoločnosti je vyššia než reálna hodnota majetku a záväzkov pripadajúca na tento podiel, pričom účtovnou hodnotou podielu pri splynutí a rozdelení sa rozumie hodnota podielu ocenená reálnou hodnotou.

Goodwill sa odpisuje v nadväznosti na projekt ku ktorému sa vzťahuje. Pri projekte SKY PARK veža I-III sa viaže na zostatkovú dobu odpisovania budovy. Pri projekte veža IV, bude odpísaný v závislosti na % predaja bytov.

#### **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.

### **3. Dlhodobý finančný majetok**

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách a ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.

#### 4. Zásoby

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

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Úroky z úverov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

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). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od druhu. Správna réžia a odbytové náklady sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov sú aj úroky z úverov.

#### 5. Zákazková výroba

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

#### 6. Zákazková výstavba nehnuteľností

##### *Zákazková výstavba nehnuteľností – priebežný transfer*

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

##### *Zákazková výstavba nehnuteľností – ostatná (nie priebežný transfer)*

Zákazková výstavba nehnuteľností určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

#### 7. 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 súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

#### 8. Krátkodobý finančný majetok

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

#### 9. Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

#### 10. Finančné účty

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

#### 11. Emisné kvóty

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

#### 12. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

#### 13. 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 a zásob*

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky 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 neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

##### *Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok*

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

#### 14. Závazky

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.

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

Dlhodobé a krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## 15. 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 zvierka.

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 rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy, alebo do výnosov.

## 16. Odložené dane

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

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- 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, splnutí 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 zvierka 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.

Spoločnosť účtuje o odloženej dani.

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 vykazať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

## 17. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

## 18. Dotácie zo štátneho rozpočtu

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

## 19. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## 20. Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Reálna hodnota menových futurít je stanovená na základe kótovaných cien na burze.

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z makléřských odhadov. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatnosti každého kontraktu a s použitím trhových úrokových sadzieb pre podobné nástroje ku dňu ocenenia.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahrňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

## 21. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

## 22. Cudzia 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 (ďalej ako referenčný kurz).

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.

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.

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.

## 23. 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.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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.

#### 24. Porovnateľné údaje

V roku 2023 sa uskutočnila zmena systému výpočtu management fee pre retailovú časť Spoločnosti. V roku 2022 sa vychádzalo z reálnych nákladov s pridanou maržou. V roku 2023 sa management fee vypočítava ako percento z hodnoty projektu podľa valuácie. Časť Spoločnosti prislúchajúca výstavbe IV. veže naďalej uplatňuje výpočet z reálnych nákladov s pridanou maržou, konzistentne s minulým obdobím.

#### 25. Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznateľné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

#### 26. Oprava chýb minulých období

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## C. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY

### 1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe 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 tabuľkách nižšie.

Na pozemky a rozostavanú stavbu patriacim k výstavbe 4. veže je zriadené záložné právo v prospech veriteľa. Na zabezpečenie investičného úveru na vybudovanie multifunkčného objektu, ktorý bude slúžiť na bývanie, bolo v prospech banky Tatra banka, a.s., zriadené záložné právo.

Na základe odborného posudku vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., trhovú hodnotu dlhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2023 prevyšuje jeho účtovnú hodnotu. Spoločnosť z toho dôvodu neúčtovala o opravnej položke k majetku.

#### Poistenie majetku

Spoločnosť má uzatvorenú poistnú zmluvu na poistenie stavebno-montážnych prác na 4. veži v poisťovni Colonnade Insurance S. A., na sumu 44 000 000 EUR a poistenie zodpovednosti za škodu vo výške 3 000 000 EUR. Poistenie je platné do 30. novembra 2024. Poistné krytie sa predlžuje o 2 roky počas prác na odstraňovanie chýb a nedorobkov.

Spoločnosť má poistené v poisťovni Colonnade Insurance S. A., aj retailové prevádzky nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží v 1. až 3. veži a nebytové priestory v pavilónoch, ktoré prenajímajú. Poistná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú. Spoločnosť má dojednané nasledujúce poistenia:

- poistenie majetku proti všetkým nebezpečenstvám: poistná suma 4 597 548 EUR,
- poistenie skiel: limit poistného plnenia 10 000 EUR,
- poistenie zodpovednosti za škodu: limit poistného plnenia 300 000 EUR.

### 2. Dlhodobý nehmotný majetok

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 je uvedený v tabuľkách nižšie.

Spoločnosť neeviduje v roku 2023 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2022: žiadny).

Na účte oceníteľné práva spoločnosť eviduje logo „SKY PARK“.

Spoločnosť účtovala v roku 2022 o goodwillu, ktorý vznikol pri zlúčení so spoločnosťou Alto RE SPV I Bottova 1, 811 09 Bratislava. Pri transakcii vykázala kladný goodwill vo výške 18 490 132 EUR, ktorý je % rozdelený na projekty SPR veže I-III, Bezák, Sklad a SPR IV. Časť goodwillu týkajúca sa projektu SPR I-III (priestory vo vlastníctve spoločnosti prenajímané nájomcom) sa bude odpisovať v súlade s počtom mesiacov odpisovania budov, a to 38 rokov a 7 mesiacov. Zvyšná časť goodwillu sa bude v budúcnosti odpisovať pomerovo k výnosom z predaja. Kladný goodwill vznikol ako rozdiel medzi obstarávacou cenou podniku a trhovou hodnotou majetku, ktorý podnik tvoril. K dátumu účtovnej zázvierky spoločnosť testovala hodnotu goodwillu na znehodnotenie a neidentifikovala žiadne indikátory, ktoré by naznačovali zníženie hodnoty goodwillu.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

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

*Prehľad o pohybe neobežného majetku*

**31.12.2023**

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena	
	1.1.2023		31.12.2023		1.1.2023		31.12.2023		31.12.2022	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceniťelné práva	10 480	0	0	10 480	10 480	0	0	10 480	0	0
Goodwill	18 490 132	0	0	18 490 132	63 897	95 844	0	159 741	18 426 235	18 330 391
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na DNM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>18 500 612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 500 612</b>	<b>74 377</b>	<b>95 844</b>	<b>0</b>	<b>170 221</b>	<b>18 426 235</b>	<b>18 330 391</b>
Pozemky	5 122 492	0	21 142	5 101 350	0	0	0	0	5 122 492	5 101 350
Stavby	7 879 650	23 446	116 310	7 786 786	408 006	275 135	0	683 141	7 471 644	7 103 645
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	13 167	0	0	13 167	446	2 676	0	3 122	12 721	10 045
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	23 446	132 522	0	132 522	0	0	0	0	23 446	132 522
Poskytnuté preddavky na DHM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>13 038 755</b>	<b>155 968</b>	<b>137 452</b>	<b>13 033 825</b>	<b>408 452</b>	<b>277 811</b>	<b>0</b>	<b>686 263</b>	<b>12 630 303</b>	<b>12 347 561</b>
<b>Neobežný majetok spolu</b>	<b>31 539 367</b>	<b>155 968</b>	<b>137 452</b>	<b>31 534 437</b>	<b>482 829</b>	<b>373 655</b>	<b>0</b>	<b>856 484</b>	<b>31 056 538</b>	<b>30 677 953</b>



Účtovná závierka  
k 31. decembru 2023

Poznámky Úč PODV 3 - 01

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

**SKY PARK RESIDENCES s. r. o.**  
*Prehľad o pohybe neobežného majetku*  
**31.12.2022**

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)			Oprávký/Opravné položky			Zostatková cena					
	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ocenené práva	10 480	0	0	0	10 480	10 480	0	0	0	10 480	0	0
Goodwill	0	18 490 132	0	0	18 490 132	0	63 897	0	0	63 897	0	18 426 235
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na DNM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>10 480</b>	<b>18 490 132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 500 612</b>	<b>10 480</b>	<b>63 897</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74 377</b>	<b>0</b>	<b>18 426 235</b>
Pozemky	4 515 337	0	0	607 154	5 122 492	0	0	0	0	0	4 515 337	5 122 492
Stavby	7 010 687	15 913	0	853 050	7 879 650	154 074	253 932	0	0	408 006	6 856 613	7 471 644
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	0	13 167	0	0	13 167	0	446	0	0	446	0	12 721
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	23 446	0	0	23 446	0	0	0	0	0	0	23 446
Poskytnuté preddavky na DHM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>11 526 024</b>	<b>52 526</b>	<b>0</b>	<b>1 460 204</b>	<b>13 038 755</b>	<b>154 074</b>	<b>254 378</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>408 452</b>	<b>11 371 950</b>	<b>12 630 303</b>
<b>Neobežný majetok spolu</b>	<b>11 536 504</b>	<b>18 542 658</b>	<b>0</b>	<b>1 460 204</b>	<b>31 539 367</b>	<b>164 554</b>	<b>318 275</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>482 829</b>	<b>11 371 950</b>	<b>31 056 538</b>

SKY PARK RESIDENCES s.r.o. TEL.: +421 2 44 455 111  
 Bottova 1/1 IČO: 51 467 674, IČ DPH: SK 2120730139  
 Zapsaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd. Sro,  
 Vložka číslo: 127033/B  
 Slovenská republika

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

### 3. Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť v roku 2023 obstarala obchodný podiel v dcérskej účtovnej jednotke Smart City Office VIII. Spoločnosť je majoritným vlastníkom tejto dcérskej účtovnej jednotky. Spoločnosť obstarala obchodný podiel kúpou v obstarávacej cene 2 630 122 EUR.

Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách sa k 31. decembru 2023 ocenili obstarávacou.

### 4. Zásoby

Spoločnosť realizuje aktívne výstavbu 4. obytnej veže, ktorá je osadená západne od postavených veží. V priebehu bežného účtovného obdobia pokračoval predpredaj bytov. Ku koncu roka je rezervovaných 62,5% bytov 4. veže vo výstavbe.

Pozemky prislúchajúce budúcim vlastníkom bytov a nebytových priestorov všetkých veží sú účtované ako nehnuteľnosti na predaj na účte 133. Výdavky súvisiace s prácami výstavby 4. veže sú účtované ako nedokončená výroba na účte 121 v celkovej hodnote 47 294 000 EUR. Nepredané garážové státia a skladové priestory veže A - C sú účtované ako výrobky na účte 123 v celkovej hodnote 467 000 EUR.

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj od začiatku obstarávania	47 761 001

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľností k začiatku účtovného obdobia	27 142 504
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účtovného obdobia	20 945 538
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	-327 042
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj ku koncu účtovného obdobia	47 761 001

Informácie o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať

Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	52 445 169
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0

Na zabezpečenie investičného úveru vo výške 24 692 494 EUR na vybudovanie multifunkčného objektu 4. veže, ktorý bude slúžiť na bývanie, bolo v prospech banky Tatra banka, a.s., zriadené záložné právo. Vztahuje sa na pozemky pod 4. vežou a na rozostavanú obytnú vežu (nedokončenú výrobu).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

 IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

 DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## 5. Pohľadávky

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

	Stav k 1.1.2023 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2023 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	45 155	100 329	42 298	0	103 186
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>45 155</b>	<b>100 329</b>	<b>42 298</b>	<b>0</b>	<b>103 186</b>

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

K použitiu opravnej položky dochádza pri úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	281 804	487 136
Pohľadávky po lehote splatnosti	155 021	153 213
<b>Spolu</b>	<b>436 824</b>	<b>640 349</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

## 6. Odložená daňová pohľadávka/závazok

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky 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	-4 507 043	-2 991 836
– zdaniteľné	559 129	624 684
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	5 274 511	3 049 362
Nevyužitie daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
<b>Odložená daňová pohľadávka</b>	<b>278 585</b>	<b>143 264</b>

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2023	278 585
Stav k 31. decembru 2022	143 264
<b>Zmena</b>	<b>135 321</b>
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	135 321
– zaúčtované do vlastného imania	0

## 7. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané účty v bankách.

Názov položky	31.12.2023	31.12.2022
Pokladnica, ceniny	0	0
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	1 273 069	903 823
<b>Spolu</b>	<b>1 273 069</b>	<b>903 823</b>

V súvislosti s poskytnutým bankovým úverom od Tatra banky, a.s., má spoločnosť zriadené záložné právo na bankový účet, na ktorý platia budúci vlastníci bytov preddavky na kúpnu cenu rezervovaných bytov 4. veže. K 31.12.2023 je suma založených finančných prostriedkov vo výške. 351 686 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

## 8. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Servisné služby	0	0
Ostatné	0	0
<b>Spolu náklady budúcich období - dlhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poistenie nehnuteľnosti	3 426	2 751
Ostatné	0	0
<b>Spolu náklady budúcich období - krátkodobé</b>	<b>3 426</b>	<b>2 751</b>
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Rent free - dlhodobá časť	148 067	194 278
Ostatné	0	0
<b>Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé</b>	<b>148 067</b>	<b>194 278</b>
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Rent free - krátkodobá časť	7 214	873
Ostatné - odhad prevádzkových výnosov 2023	201 105	109 525
<b>Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé</b>	<b>208 318</b>	<b>110 398</b>
<b>Spolu</b>	<b>359 812</b>	<b>307 427</b>

Na účte príjmy budúcich období je účtované tzv. rent free (zľava na nájomnom za prvé obdobia nájmu) obdobie podľa nájomných zmlúv, zostatok k 31.12.2023 vo výške 155 281 EUR, ktorý sa bude dopĺňať o nové hodnoty nových nájomných zmlúv v roku 2024 a časovo rozpúšťať do výnosov podľa dĺžky nájmu jednotlivých nájomníkov.

Účtujú sa tu tiež očakávané výnosy od nájomcov za prevádzkové náklady, ktoré spoločnosti vznikli počas roka 2023 a budú vyúčtované nájomcom v roku 2024. Spoločnosť zaúčtovala tieto výnosy na úhradu prevádzkových nákladov k 31.12.2023 v celkovej výške 201 105 EUR.

## 9. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2023 je 15 178 643 EUR (k 31. decembru 2022: 15 178 643 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2022 vo výške 1 713 782 EUR bola v plnej výške prevedená na nerozdelené straty minulých období.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

 IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

 DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## 10. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie 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
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné rezervy dlhodobé</b>					
Záručné opravy	250 000	0	0	250 000	0
<b>Ostatné rezervy dlhodobé spolu</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervy krátkodobé</b>					
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
<b>Zákonné rezervy krátkodobé spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>					
Rezerva na finančné kompenzácie škôd	30 000	0	0	30 000	0
Audit účtovnej závierky	2 840	13 550	2 840	0	13 550
Rezerva na záručné opravy	249 000	0	0	249 000	0
Rezerva na vyúčtovanie pre. Nákladov od správcu	6 000	0	0	6 000	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Iné	8 800	3 000	8 800	0	3 000
<b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b>	<b>296 640</b>	<b>16 550</b>	<b>11 640</b>	<b>285 000</b>	<b>16 550</b>

## 11. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Závazky po lehote splatnosti	1 541 716	210 729
Závazky v lehote splatnosti	20 719 687	14 695 857
	<b>22 261 403</b>	<b>14 906 586</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

 IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

 DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, 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
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	477 762	477 762	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	21 606 027	19 656 774	1 352 476	596 776
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	177 615	177 615	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	<b>22 261 403</b>	<b>20 312 151</b>	<b>1 352 476</b>	<b>596 776</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

 IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

 DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	554 101	554 101	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	14 352 485	11 812 091	2 540 394	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 302 227	1 302 227	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	<b>16 208 813</b>	<b>13 668 419</b>	<b>2 540 394</b>	<b>0</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

## 12. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Dátum splatnosti	Suma istiny v eurách k 31.12.2023	Suma istiny a úrokov v príslušnej mene k 31.12.2022
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>				
Tatra banka, a.s.	EUR	30.9.2026	24 692 494	11 824 140
			<b>24 692 494</b>	<b>11 824 140</b>
<b>Krátkodobé bankové úvery</b>				
Kontokorentný úver Tatra banka, a.s.	EUR		1 664 576	1 717 431
<b>Spolu</b>			<b>26 357 070</b>	<b>13 541 571</b>

V septembri 2021 došlo k začiatku čerpania bankového úveru a poskytnutiu kontokorentného úveru Tatra bankou, a.s., za účelom čiastočného financovania výstavby 4. obytnej veže projektu SKY PARK.

Spoločnosť k 31.decembru spĺňa finančné ukazovatele, špecifikované v úverovej zmluve uzatvorenej s Tatra bankou, a.s.

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	1 664 576	1 717 431
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	24 692 494	11 824 140
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Spolu</b>	<b>26 357 070</b>	<b>13 541 571</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

### 13. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť ku dňu 19.12.2022 obdržala krátkodobú úročenú pôžičku od svojej materskej účtovnej jednotky Alto Investments j.s.a.:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v eurách k 31.12.2023	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022
<b>Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci</b>					
Alto Investments j.s.a.	EUR	7,943	30.3.2029	2 631 000	
				<b>2 631 000</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci</b>					
Alto Investments j.s.a.	EUR	4,81	19.12.2023		1 300 000
				<b>0</b>	<b>1 300 000</b>
<b>Spolu</b>				<b>2 631 000</b>	<b>1 300 000</b>

Štruktúra pôžičiek a návratných finančných výpomocí podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	0	1 300 000
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	2 631 000	0
<b>Spolu</b>	<b>2 631 000</b>	<b>1 300 000</b>

Úroky za rok 2023 sú vo výške 137 246,80 EUR.

Na základe dohody s materskou účtovnou jednotkou Spoločnosť v roku 2023 predčasne splatila úver aj s úrokmi v plnej výške. Spoločnosť Alto Investments j.s.a poskytla nový úver na kúpu obchodného podielu.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

#### 14. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
<b>Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Výdavky budúcich období - krátkodobé	0	0
<b>Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
<b>Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Prenájom priestorov	50 832	41 070
Iné	0	0
<b>Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé</b>	<b>50 832</b>	<b>41 070</b>
<b>Spolu</b>	<b>50 832</b>	<b>41 070</b>

#### D. INFORMÁCIE O PRENÁJMOCH

##### 1. Finančný prenájom (Spoločnosť ako nájomca)

Spoločnosť prenájíma obchodné priestory na prízemí veží I-III a parkovacie státi, vrátane prevádzkových nákladov. Priestory, ktoré spoločnosť prenájíma sú evidované v majetku.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

**E. 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	-64 169			-1 782 344		
z toho teoretická daň 21 %		-13 476	21,00 %		-374 292	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	606 365	127 337	-198,44 %	1 723 827	362 004	-20,31 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-2 897 321	-608 437	948,17 %	-2 860 869	-600 783	33,71 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov		0	0,00 %		0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou		0	0,00 %	0	0	0,00 %
	-2 355 125	-494 576	770,74 %	-2 919 386	-613 071	34,40 %
<b>Splatná daň</b>		<b>0</b>	<b>21,00 %</b>		<b>0</b>	<b>21,00 %</b>
Odložená daň		135 321	-210,88 %		66 675	-3,74 %
<b>Celková vykázaná daň</b>		<b>135 321</b>	<b>-189,88 %</b>		<b>66 675</b>	<b>17,26 %</b>

**F. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKoch ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMi**
**1. Deriváty**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

 IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

 DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## I. 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 výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2023 EUR	2022 EUR
<b>Výrobky</b>		
Tržby z predaja vlastných výrobkov - nebytový priestor	499 343	17 675
	<b>499 343</b>	<b>17 675</b>
<b>Tovar</b>		
Tržby za predaný tovar - nehnuteľností na predaj	0	4 996
	<b>0</b>	<b>4 996</b>
<b>Služby</b>		
Výnosy z predaja služieb - prenájom priestorov	745 218	628 571
	<b>745 218</b>	<b>628 571</b>
<b>Spolu</b>	<b>1 244 561</b>	<b>651 242</b>

### 2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu nedokončenej výroby predstavuje aktiváciu nákladov na investície potrebné k výstavbe 4. veže v projekte SKY PARK. Zmena stavu výrobkov odzrkadľuje aktiváciu nákladov a predaj skolaudovaných bytov a nebytových priestorov v 1. - 3. veži projektu SKY PARK.

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR	2023 EUR	2022 EUR
Nedokončená výroba	47 294 001	26 348 466	11 328 434	20 945 535	15 020 032
Hotové výrobky	467 000	794 041	1 677 509	-327 042	-883 468
Spolu	<u>47 761 001</u>	<u>27 142 507</u>	<u>13 005 943</u>	<u>20 618 493</u>	<u>14 136 564</u>
Reklasifikovanie hotových výrobkov do majetku					863 047
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				<u><b>20 618 493</b></u>	<u><b>14 999 611</b></u>

### 3. Aktivácia

	2023 EUR	2022 EUR
Projekty - vlastné výrobky vytvorené vlastnou činnosťou	20 945 538	15 020 029
<b>Spolu</b>	<u><b>20 945 538</b></u>	<u><b>15 020 029</b></u>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

**4. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**

	2023	2022
	EUR	EUR
Tržby z predaja dlhodobého majetku	247 500	0
Náhrady škôd	0	146 495
Poistné plnenia	0	214
Zmluvné pokuty a penále	50 000	10 393
Refakturácia - záručné opravy	326 203	0
Rozpustenie rezerv na záručné opravy	529 000	
Ostatné výnosy z hosp. činnosti		543
Iné - odpis záväzku	4 072	271 630
<b>Spolu</b>	<b>1 156 775</b>	<b>429 275</b>
<i>Z toho výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:</i>		
odpis záväzku GLEEDS		271 630

**5. Kurzové zisky**

	2023	2022
	EUR	EUR
Kurzové zisky	0	52
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>52</b>

**6. Finančné výnosy**

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2023	2022
	EUR	EUR
Kreditné úroky z pôžičiek	0	371 090
Kreditné úroky z bankových účtov	0	0
Provízia za sprostredkovanie hypoték maklérom	0	0
Výnosové úroky	0	0
Ostatné finančné výnosy	0	0
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>371 090</b>

Spoločnosť v roku 2023 neposkytovala žiadnu pôžičku prepojeným účtovným jednotkám, ani tretím stranám.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

**7. Náklady na poskytnuté služby**

	2023	2022
	EUR	EUR
Stavebné práce	20 945 538	15 021 548
Služby DRE	489 473	521 432
Prevádzkové náklady od správcu bytových domov	193 177	151 259
Vedenie účtovníctva a finančné služby	0	29 880
Predaj nehnuteľnosti - predaj pozemku	22 676	
Právne a ekonomické poradenstvo	73 287	59 283
Audít	14 550	9 100
Opravy po odovzdaní, záručné opravy	219 912	193 554
Inzercia a reklama	112 996	36 387
Reprezentačné náklady	10 867	1 547
Ostatné služby	448	71 169
<b>Spolu</b>	<b>22 082 926</b>	<b>16 095 160</b>

**8. Ostatné náklady na hospodársku činnosť**

	2023	2022
	EUR	EUR
Odpisy	380 953	318 275
Zostatková cena predaného DHM	130 154	0
Dane a poplatky	37 207	30 165
Náklady na kompenzácie škôd	0	39 877
Poistenie majetku	4 681	4 305
Odpis pohľadávky	0	32 044
Opravné položky k pohľadávkam	59 615	45 155
Ostatné služby (dary, pokuty a penále)	952	5 139
<b>Spolu</b>	<b>613 561</b>	<b>474 960</b>

**9. Kurzové straty**

	2023	2022
	EUR	EUR
Kurzové straty	3 745	0
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka	0	0
<b>Spolu</b>	<b>3 745</b>	<b>0</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

**10. Finančné náklady**

	2023 EUR	2022 EUR
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku	0	0
Nákladové úroky	261 851	1 404 965
Bankové poplatky	121 918	170 786
Náklady na precenenie akcií na ich reálnu hodnotu		
Iné	0	0
<b>Spolu</b>	<b>383 769</b>	<b>1 575 751</b>

**11. 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:

<u>Krajina</u>	<u>Výrobky, tovary a služby</u>	2023 EUR	2022 EUR
<b>Slovenská republika</b>	predaj bytov/garáží/skladov a nebyt priestorov	499 343	17 675
	predaj pozemkov	0	4 996
	Prenájom priestorov	745 218	628 571
	<b>Spolu</b>	<b>1 244 561</b>	<b>651 242</b>
<b>Spolu</b>	<b>Spolu</b>	<b>1 244 561</b>	<b>651 242</b>

**J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**
**1. Podmienенý majetok**

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené majetky.

**2. Podmienенé záväzky**

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky.

**3. Ostatné finančné povinnosti**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**4. Najatý majetok**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

## 5. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajíma majetok, ktorý vykazuje v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok tretím osobám.

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

Po 31. decembri 2023 nastanú nasledujúce udalosti majúce vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva:

- Spoločnosť plánuje v roku 2024 odštiepiť retailovú časť podniku do samostatnej účtovnej jednotky ;
- V roku 2024 je plánovaná kolaudácia IV. veže a následné odovzdávanie bytov kupujúcim.

## L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami.

Spriaznená osoba	Druh obchodu	2023 EUR	2022 EUR
Penta Investments, s.r.o.	Služby v skupine		20 880
Penta Real Estate s.r.o.	Služby v skupine		151 388
SKY PARK TOWER s.r.o.	Poskytnuté služby v skupine	29 961	7 669
	Pohľ. Z obch.styku	2 222	2 443
Alto Investments	Prijatá pôžička	2 768 247	1 302 227
Alto Real Estate, j.s.a.	Záv. Z obch. styku	638 243	468 512
	Náklady	1 036 953	323 065
Burao	Výnosové úroky	0	219 906
	Nákladové úroky	0	1 243 067
Zamestnanci a spriaznené osoby	Zálohy za kupu bytu	177 615	85 589
<b>Spolu</b>		<b>4 653 241</b>	<b>3 824 746</b>

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

Spoločnosť k 31.12.2023 neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

 IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

 DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA**

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

	Stav k 1.1.2023 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2023 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>15 178 643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 178 643</b>
Základné imanie	15 178 643	0			15 178 643
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>38 115 890</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 115 890</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>659 272</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>659 272</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	659 272	0	0	0	659 272
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>-15 173 643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15 173 643</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-15 173 643	0	0	0	-15 173 643
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>-425 317</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 713 783</b>	<b>-2 139 100</b>
Nerozdelný zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-425 317	0	0	-1 713 783	-2 139 100
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>-1 713 783</b>	<b>71 153</b>	<b>0</b>	<b>1 713 783</b>	<b>71 153</b>
<b>Spolu</b>	<b>36 641 062</b>	<b>71 153</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 712 215</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2022 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2022 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>15 178 643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 178 643</b>
Základné imanie	15 178 643	0	0	0	15 178 643
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>38 115 890</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 115 890</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>129 580</b>	<b>0</b>	<b>129 580</b>	<b>659 272</b>	<b>659 272</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	129 580	0	129 580	659 272	659 272
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 173 643</b>	<b>0</b>	<b>-15 173 643</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	15 173 643	0	-15 173 643
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>1 418 563</b>	<b>0</b>	<b>14 370 053</b>	<b>12 526 173</b>	<b>-425 317</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 418 563	0	14 370 053	12 545 378	-406 112
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-19 205	-19 205
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>13 185 445</b>	<b>-1 713 783</b>	<b>0</b>	<b>-13 185 445</b>	<b>-1 713 783</b>
<b>Spolu</b>	<b>29 912 231</b>	<b>36 402 107</b>	<b>29 673 276</b>	<b>0</b>	<b>36 641 062</b>

## O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2023

### Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie 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.

### Ekvivalenty peňažnej hotovosti

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 zvierka, 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 zvierka.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

Pol.	Obsah položky	Bežné obdobie 31.12.2023	Minulé obdobie 31.12.2022
<b>A.</b>	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov		
	Zisk (+)		
	Strata (-)	-64 186	-1 782 344
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce hosp. výsledok z bežnej činnosti	421 020	1 244 342
	A.1.1. Odpisy dlhodobého nehmot. a hmot. majetku (+)	380 953	318 275
	A.1.2. Zostatková hodnota dlhodob. nehmot. a hmot. majetku (+)	130 154	
	A.1.3. Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+ -)		
	A.1.4. Zmena stavu dlhodobých rezerv (+)	-250 000	-96 160
	A.1.5. Zmena stavu opravných položiek (+ -)	58 031	
	A.1.6. Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+ -)	-42 623	-11 648
	A.1.7. Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)		
	A.1.8. Úroky účtované do nákladov (+)	261 851	1 404 965
	A.1.9. Úroky účtované do výnosov (-)		-371 090
	A.1.10. Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zost. účt. závierka (-)		
	A.1.11. Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zost. účt. závierka (+)		
	A. 1.12. a) Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent 15 - <b>zisk</b> (-)	-117 346	
	A. 1.12. b) Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent 15 - <b>strata</b> (+)		
	A.1.13. Ostatné pol. nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia zbežnej činnosti (+ -)		
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu	-11 519 470	-13 023 698
	A.2.1. Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (- +)	-144 614	78 811
	A.2.2. Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+ -)	7 074 728	4 039 072
	A.2.3. Zmena stavu zásob (- +)	-18 449 584	-17 141 580
	A.2.4. Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peň. prostriedkou a peň. ekvivalentov (- +)		
<b>A*</b>	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (Z/S + A1 + A2)</b>	<b>-11 162 636</b>	<b>-13 561 700</b>
A.3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začlen. do inv. činností (+)		
A.4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začlen. do finančných činností (-)		
A.5.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)		
A.6.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)		
<b>A.**</b>	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (Z/S + A1 až A6)</b>	<b>-11 162 636</b>	<b>-13 561 700</b>
A.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (- +)	157 497	-3 269 048

Poznámky Úč PODV 3 - 01

 IČO 

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

 DIČ 

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A.8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť ( + )		
A.9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť ( - )		
<b>A.</b>	<b>Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti ( Z/S + A1 až A9)</b>	-11 005 139	-16 830 747
<b>B.</b>	<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
B.1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku ( - )		
B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku ( - )	-132 522	-42 526
B.3.	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie ( - )	-2 630 122	-48 168 391
B.4.	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku ( + )		
B.5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku ( + )	117 346	
B.6.	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie ( + )		
B.7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku ( - )		-14 077 000
B.8.	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku ( - )		28 756 149
B.9.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku ( - )		
B.10.	Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku ( + )		
B.11.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prev. činnosti ( + )		515 137
B.12.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prev. činnosti ( + )		
B.13.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti ( - )		
B.14.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti ( + )		
B.15.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak je ju možné začleniť do investičných činností ( - )		
B.16.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť ( + )		
B.17.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť ( - )		
B.18.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť ( + )		
B.19.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť ( - )		
<b>B.</b>	<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti ( B1 až B20)</b>	-2 645 298	-33 016 632
<b>C.</b>	<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní ( C1.1. až C.1.8. )		38 115 890
	C.1.1. Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov ( + )		
	C.1.2. Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou ( + )		38 115 890

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	1	4	6	7	6	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	7	3	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	C.1.3. Prijaté peňažné dary ( + )		
	C.1.4. Príjmy z úhrady straty spoločníkmi ( + )		
	C.1.5. Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov ( - )		
	C.1.6. Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účt. jednotkou ( - )		
	C.1.7. Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtov. jednotky a fyzickou osobou, ktorá je účtov. jednotkou ( - )		
	C.1.8. Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlast. imania ( - )		
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti ( C.2.1 až C.2.10.)	14 281 518	12 462 493
	C.2.1. Príjmy z emisie dlhových cenných papierov ( + )		
	C.2.2. Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov ( - )		
	C.2.3. Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahr. banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti ( + )		18 173 829
	C.2.4. Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahr. banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti ( - )		-7 011 336
	C.2.5. Príjmy z prijatých pôžičiek ( + )	15 583 745	49 854 456
	C.2.6. Výdavky na splácanie pôžičiek ( - )	-1 302 227	-48 554 456
	C.2.7. Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenajatej veci ( - )		
	C.2.8. Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov ( + )		
	C.2.9. Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov ( - )		
C.3.	Výdavky na zaplatené úroky , s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností ( - )	-261 851	-1 401 391
C.4.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely zo zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností ( - )		
C.5.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z invest.činnosti ( - )		
C.6.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z invest.činnosti ( + )		
C.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančných činností ( - )		
C.8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť ( + )		
C.9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť ( - )		
<b>C.</b>	<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti ( C.1. až C.9. )</b>	<b>14 019 667</b>	<b>49 176 992</b>
<b>D.</b>	<b>Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov ( + - ) ( A + B + C )</b>	<b>369 230</b>	<b>-670 387</b>



Účtovná závierka  
k 31. decembru 2023

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia ( + - )	903 823	1 574 210
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ( + - )	1 273 069	903 823
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ( + - )		
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia, upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ( + - )	1 273 069	903 823

