



SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

o overení účtovnej závierky

k 31. decembru 2023

TERNO real estate s.r.o.

Sídlo spoločnosti:

TERNO real estate s.r.o.
Bratská 3
851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka
IČO: 50 020 188

TPA AUDIT, s. r. o.
Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava, Slovensko, Tel.: +421 2 57 351 111
E-mail: office@tpa-group.sk, www.tpa-group.sk, IČO: 36 714 879, IČ DPH: SK2022294131
Vedený v obchodnom registri MS Ba III., v odd. Sro, vložka č. 43738/B.
Albánsko | Bulharsko | Česká republika | Čierna Hora | Chorvátsko | Maďarsko
Poľsko | Rakúsko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko

 **bakertilly**
A Baker Tilly
Europe Alliance member



O B S A H

Správa audítora

Účtovná zvierka k 31. decembru 2023

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Vlastníkom a štatutárnym orgánom TERNO real estate s.r.o.:

I. Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

1. Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti TERNO real estate s.r.o. (ďalej len „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.
2. Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz o finančnej situácii 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

3. Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). 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 audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

4. 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.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

5. 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 medzinárodných audítorských štandardov 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.
6. V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:
 - Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské 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 audítorské 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 audítorských 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 audítorských 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.
7. 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.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

8. Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2023 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Bratislava, 7. máj 2024



TPA AUDIT s.r.o.
Licencia SKAu č. 304



Ing. Štefan Pažický, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 911

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu 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 1 5 1 0 1 1 IČO 5 0 0 2 0 1 8 8 SK NACE 4 7 . 1 1 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka malá X veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 1 2 0 2 3 do 1 2 2 0 2 3 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

T E R N O r e a l e s t a t e s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica
B R A T S K Á
Číslo
3
PSČ Obec
8 5 1 0 1 B R A T I S L A V A - M E S T S K Á Č A S Ť P E T R Ž A L K A
Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti
O R M S B r a t i s l a v a I I I , o d d i e l ; s r o , v I
. č . | 1 0 7 1 5 3 / B
Telefónne číslo Faxové číslo
1 9 1 4 3 6 4 9 0 7
E-mailová adresa

Zostavená dňa:

3 1 . 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		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 3 7 5 4 7 2 7 4	8 4 6 2 6 8 3 6		8 1 6 8 5 0 9 6
			5 2 9 2 0 4 3 8			
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 0 0 7 4 4 3 5 4	5 1 2 0 1 0 5 2		
			4 9 5 4 3 3 0 2			5 5 5 3 5 6 1 4
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	1 9 5 5 6 8 9 9	4 5 9 0 2 8 2		
			1 4 9 6 6 6 1 7			6 7 4 9 9 2 2
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	1 8 6 4 9 7 1	4 1 0 0 5 3		
			1 4 5 4 9 1 8			6 1 0 4 3 1
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06	1 4 3 8 4			
			1 4 3 8 4			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	1 7 5 7 3 3 5 4	4 0 9 7 4 4 4		
			1 3 4 7 5 9 1 0			6 1 2 1 1 8 2
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	3 2 1 4 4	1 0 7 3 9		
			2 1 4 0 5			1 8 3 0 9
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	7 2 0 4 6	7 2 0 4 6		
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	7 4 6 5 3 7 2 5	4 0 0 7 7 0 4 0		
			3 4 5 7 6 6 8 5			4 2 2 5 6 2 1 2
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	5 2 7 7 2 5 6	5 2 5 7 7 6 7		
			1 9 4 8 9			5 2 4 7 7 6 6
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	3 4 1 7 7 7 4 8	2 2 3 1 9 5 1 5		
			1 1 8 5 8 2 3 3			2 3 3 7 2 1 2 8
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 8 7 5 6 7 3 4	7 6 1 7 3 4 8		
			1 1 1 3 9 3 8 6			8 8 9 0 1 3 0



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	Netto 3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	1 4 4 3 9 3 0 5 1 1 5 4 5 5 9 4	2 8 9 3 7 1 1	3 6 3 6 8 7 4
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 0 0 2 6 8 2 1 3 9 8 3	1 9 8 8 6 9 9	1 1 0 9 3 1 4
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	6 5 3 3 7 3 0	6 5 3 3 7 3 0	6 5 2 9 4 8 0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	6 0 4 8 5 0 1	6 0 4 8 5 0 1	6 0 4 4 2 5 1
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	1 3 0 7 3	1 3 0 7 3	1 3 0 7 3
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	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				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	4 7 2 1 5 6	4 7 2 1 5 6	4 7 2 1 5 6		
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	3 5 9 6 9 2 1 2	3 2 5 9 2 0 7 6			
			3 3 7 7 1 3 6		2 5 4 9 6 7 0 1		
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 6 3 3 4 7 1 0	1 6 1 3 4 2 2 8			
			2 0 0 4 8 2		1 5 5 3 3 0 4 9		
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	3 3 5 3 3 4	3 3 5 3 3 4			
					3 9 8 5 9 1		
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36					
3.	Výrobky (123) - /194/	37					
4.	Zvieratá (124) - /195/	38					
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	1 5 9 9 9 3 7 6	1 5 7 9 8 8 9 4			
			2 0 0 4 8 2		1 5 1 3 4 4 5 8		
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40					
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	3 5 1 5 6 4 1	3 5 1 5 6 4 1			
					9 2 5 2 1 0		
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	9 5 8 4 3 8	9 5 8 4 3 8			
					9 0 3 6 2 6		

Súvaha
Úč POD 1 - 01

Dič 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

ičo 5 0 0 2 0 1 8 8



Označenie 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			
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	9 5 8 4 3 8	9 5 8 4 3 8	9 0 3 6 2 6		
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 5 5 7 2 0 3	2 5 5 7 2 0 3	2 1 5 8 4		
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 0 8 0 4 4 8 9	7 6 2 7 8 3 5	5 9 3 5 0 9 9		
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	6 2 1 2 7 1 7	3 4 7 4 5 6 7	2 0 5 9 2 7 5		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	4 3 2 2 0 5 4	1 7 7 8 9 1 0	1 2 0 6 2 9 0		
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	2 5 4 3 1 4 4				



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		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 8 9 0 6 6 3	1 6 9 5 6 5 7	
			1 9 5 0 0 6		8 5 2 9 8 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	4 1 5 7 0 0 4	3 7 1 8 5 0 0	
			4 3 8 5 0 4		3 7 6 3 7 5 0
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			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	4 4 5 4	4 4 5 4	
					8 9 4 2 2
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	4 3 0 3 1 4	4 3 0 3 1 4	
					2 2 6 5 2
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
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	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	5 3 1 4 3 7 2	5 3 1 4 3 7 2	3 1 0 3 3 4 3	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 6 0 1 9 3 5	1 6 0 1 9 3 5	1 3 0 7 1 9 8	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 7 1 2 4 3 7	3 7 1 2 4 3 7	1 7 9 6 1 4 5	
C.	Časové rozlišenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	8 3 3 7 0 8	8 3 3 7 0 8	6 5 2 7 8 1	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	5 9 2 2	5 9 2 2		
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	8 2 7 7 8 6	8 2 7 7 8 6	6 5 2 7 8 1	
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78				

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



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 6 2 6 5 7 3 6 5	- 5 3 7 4 4 1 5 1
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	7 8 6 8 1 5 4	7 8 6 8 1 5 4
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 7 0 5 2 5 5 1 9	- 6 1 6 1 2 3 0 5
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	3 7 7 5 0 9	- 8 9 1 3 2 1 4
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 3 5 1 6 0 5 8	5 0 8 6 3 4 6 9
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 4 2 2 5 8 6	2 7 2 3 1 1 2
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	1 4 2 8 4 0	1 4 2 8 7 2
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	1 4 2 8 4 0	1 4 2 8 7 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
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	5 7 9 5 9	6 3 3 1 7
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	2 2 2 1 7 8 7	2 5 1 6 9 2 3
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	6 1 1 5 4 8	2 1 1 5 4 8
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	6 1 1 5 4 8	2 1 1 5 4 8
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	1 7 6 2 6 3 0 2	1 8 7 3 6 9 4 8
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 1 0 6 5 3 4 3	1 9 0 5 3 9 1 7
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 6 5 5 1 4 6 0	1 5 4 2 6 7 2 0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		6 1 5 9
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 6 5 5 1 4 6 0	1 5 4 2 0 5 6 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	4 2 2 7 1	3 8 0 2 1
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	1 5 6 6 4 6 3	1 3 8 6 0 9 8
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	9 2 3 4 2 5	8 2 4 9 7 4
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 6 5 1 8 6 1	1 0 7 1 5 9 9
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	3 2 9 8 6 3	3 0 6 5 0 5
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	4 1 1 9 0 7 8	3 1 5 5 2 3 6
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	4 9 6 0 0 9	4 5 8 6 4 6
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3 6 2 3 0 6 9	2 6 9 6 5 9 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	7 6 7 1 2 0 1	6 9 8 2 7 0 8
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	2 1 8 2 1	1 1 0 1 7 9
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	2 8	1 7 5 6
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		1 8 0 0 0
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	2 1 7 9 3	9 0 4 2 3



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



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	5 5 4 4 5	5 5 6 0 3
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	5 4 7 5 0	5 4 8 3 7
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	5 4 7 5 0	5 4 7 5 0
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		8 7
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	6 9 5	7 6 6
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 0 6 2 5 8 0	1 4 6 6 1 3 3
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	1 4 0 0 3 3 3	8 7 0 4 2 4
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 4 0 0 3 3 3	8 7 0 4 2 4
O.	Kurzové straty (563)	52	2 2	6 4
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	6 6 2 2 2 5	5 9 5 6 4 5



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

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5	0	0	2	0	1	8	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	1	5	1	0	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

TERNO real estate s.r.o.
Bratská 3
851 01 Bratislava

Spoločnosť TERNO real estate s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 12. októbra 2015 a do obchodného registra bola zapísaná 31. októbra 2015 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 107153/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu.

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 zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 19. mája 2023.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zvierky

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 je zostavená ako riadna účtovná zvierka 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 zvierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná zvierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2023 bol 1 349 (v účtovnom období 2022 bol 1 323).

Počet zamestnancov k 31. decembru 2023 bol 1 204 (k 31. decembru 2022 to bolo 1 319 zamestnancov).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia	Mgr. František Paller (od: 1. apríla 2016)
	Stanislav Čajka (od: 11. júla 2017)
	Ing. Maroš Straka (od 1. februára 2019)
	Lubomír Petřík (od 1. apríla 2021)

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKoch ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 31. decembru 2023 bola štruktúra spoločníkov Spoločnosti nasledovná:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
SANDBERG INVESTMENT FUND SICAV Plc	68.305.000	100	100
Spolu	68.305.000	100	100

Spoločnosť TERNO real estate s.r.o. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti SANDBERG INVESTMENT FUND SICAV Plc so sídlom 475, Triq il-Kbira San Guzepp, Santa Venera SVP, 1011 Maltská republika, ktorá má 100%-ný podiel na jej základnom imaní.

D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

Spoločnosť TERNO real estate s.r.o. so sídlom Bratská 3, 851 01 Bratislava, zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku podľa paragrafu 22 Zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. zahŕňajúcu spoločnosti Petržalská tržnica, s.r.o. so sídlom Bratská 3, 85101 Bratislava a CENTRO MARKET SK S.R.O. so sídlom Cesta osloboditeľov 8, 97701 Brezno a KON - RAD spol. s r.o. so sídlom Cesta na Senec 15725/24, 821 04 Bratislava. Konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo na centrále spoločnosti, na adrese Cesta na Senec 15725/24, 821 04 Bratislava.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5	0	0	2	0	1	8	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	1	5	1	0	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

E. 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).

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky).

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

2. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

Úsudky

Informácie o úsudkoch použitých v súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad, ktoré majú významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje signifikantné riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

Podnikové kombinácie a alokácia obstarávacej ceny akvizície

Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky obstarávanej spoločnosti alebo časti podniku sú vykazované a oceňované v ich reálnej hodnote ku dňu akvizície. Alokácia obstarávacej ceny akvizície pre jednotlivé položky obstaraného čistého majetku pre potreby finančného vykazovania je realizovaná s pomocou profesionálnych poradcov alebo na základe posúdenia manažmentu spoločnosti.

Analýza ocenenia je založená na historických informáciách a očakávaných faktoch, ktoré sú k dispozícii ku dňu podnikovej kombinácie. Akékoľvek očakávané fakty, ktoré môžu mať vplyv na reálnu hodnotu obstaraného majetku, sú založené na očakávaní manažmentu ohľadom vývoja v konkurenčnom a ekonomickom prostredí, ktoré v tom čase existovali.

Výsledky analýzy ocenenia sú použité aj pre určenie doby odpisovania a amortizácie hodnôt priradených k špecifickým položkám dlhodobého hmotného a nehmotného majetku.

Testovanie zníženia hodnoty

V deň akvizície je obstaraný goodwill priradený jednotlivým jednotkám generujúcim peňažné prostriedky (angl. cash-generating unit, "CGU"), pre ktoré sa očakáva, že budú vytvárať ekonomický úžitok zo synergických efektov vznikajúcich pri podnikových kombináciách.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, Spoločnosť posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty goodwillu. V prípade, že nie je zistený indikátor možného zníženia hodnoty, Spoločnosť testuje goodwill vykázaný pri podnikovej kombinácii počas bežného účtovného obdobia a goodwill vykázaný už v minulých obdobiach, na možné zníženie hodnoty raz ročne k 31. decembru, teda ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Úžitková hodnota takéhoto majetku je odvodená od budúcich peňažných tokov odhadnutých manažmentom, aktualizovaných od doby akvizície. Testovanie v sebe obsahuje použitie určitých zásadných účtovných odhadov, úsudkov a predpokladov, ktoré sú svojou podstatou komplexné a v budúcnosti nemusia byť zhodné so skutočnými výsledkami. Aj malé zmeny v týchto predpokladoch môžu mať významný dopad na výsledok testovania.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

3. 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, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

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

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

Odpisovať sa začína prvým dňom zaradenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	dobu používania v rokoch	odpisovania	sadzba v %
Softvér	4	lineárna	25
Oceniteľné práva	4	lineárna	25
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100
Goodwill	5-7	lineárna	14,3
Záporný Goodwill	rôzna	jednorazový odpis	100

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

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

Odpisovať sa začína prvým dňom zaradenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje v zmysle interných smerníc.

Pozemky sa neodpisujú.

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

	Predpokladaná dobu používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	8 až 12	lineárna	8,3 až 12,5
Dopravné prostriedky	4	lineárna	25
Drobný dlhodobý hmotný majetok	2 až 4	lineárna	25 až 50

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

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5	0	0	2	0	1	8	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	1	5	1	0	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

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

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

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti. Pre viac informácií pozri bod D.8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

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.

4. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby), 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.

Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

5. 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 súčinnov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

6. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Krátkodobý finančný majetok sa oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám). Ostatné realizovateľné CP sa preceňujú na reálnu hodnotu ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5	0	0	2	0	1	8	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	1	5	1	0	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

7. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

8. 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.

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.

9. 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.

10. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

11. Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

12. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

13. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do daňovej odpisovej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ľarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Závazky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – Úroky.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5	0	0	2	0	1	8	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	1	5	1	0	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

14. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do odpisovej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

V deň odovzdania majetku nájomcovi sa v účtovníctve prenajímateľa účtuje pohľadávka z nájmu na účet 374 – Pohľadávky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nere realizované finančné výnosy so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu výnosov. Vyradenie prenajatého majetku z účtovníctva prenajímateľa sa účtuje na ľarchu príslušného účtu nákladov so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu majetku.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné výnosy, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné výnosy sa účtujú na ľarchu účtu 662 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do výnosov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

15. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

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

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

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

16. Porovnateľné údaje

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

17. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

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

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

F. 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 na strane 9 a 10.

Dlhodobý nehnuteľný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených živelnou pohromou do výšky 62 800 tis.EUR a dlhodobý hnutel'ny majetok až do výšky 27 500 tis.EUR.

Spoločnosť eviduje k 31. decembru 2023 dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo a s ktorým má obmedzené právo nakladať. Jedná sa o 22 nehnuteľností s prislúchajúcimi pozemkami.

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 na strane 9 a 10.

Na konci roka 2023 prebehlo prehodnotenie opravnej položky k výške goodwillu, na základe ktorého sa spoločnosť rozhodla znížiť hodnotu opravnej položky goodwillu vo výške 155 554 EUR. Táto suma bola vypočítaná ako strata goodwillu alokovaného na predajne (CGUs), na ktorých očakávaná prevádzková EBITDA nepokrýva výšku alokovaného goodwillu.

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 je uvedený v tabuľke na stranách 9 a 10.

Výška vlastného imania k 31. decembru 2023 a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2023 a za predchádzajúce účtovné obdobie účtovných jednotiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Podiel na ZI	Podiel na hlas. právach	Mena	Výsledok hospodárenia		Vlastné imanie		Účtovná hodnota vykázaná v súvahe	
				2023	2022	2023	2022	2023	2022
a) Účtovné jednotky s rozhodujúcim vplyvom									
<i>Dcérske účtovné jednotky</i>									
Petržalská tržnica, s.r.o.	99,99%	99,99%	EUR	-290.593	-403.523	3.813.393	4.103.986	6.044.251	6.044.251
CENTRO MARKET SK s.r.o.	85,00%	85,00%	EUR	5.378.454	-152	5.382.781	4.328	4.250	4.250
Spolu								6.048.501	6.048.501

Obchodný podiel v spoločnosti CBA Market, s.r.o. obstaraný v roku 2021 bol alokovaný na základe zlúčenia oboch spoločností k 1.1.2022 na goodwill v sume 7.207.815 EUR

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

TERNO Real Estate s. r. o.		Prvotné ocenenie (Obstarávaná čísla/Vlastné náklady)						Opravy/opravné položky/					Zostatková cena		
Prehľad o pohybe neobežného majetku - 31.12.2022															
Názov	31.12.2021	Oprava dŕžb minulých období	Kúpa čísel podnikní	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	31.12.2022	Oprava dŕžb minulých období	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Akcinované náklady na vývoj (012)-/072.091A/	0					0	0	0					0	0	0
Softvér (013)-/073.091A/	1.428.028					405.073	1.833.101	948.455		294.756			1.232.710	488.613	610.421
Ocen práva (014)-/074.091A/	14.384						14.384	14.384		0			14.384	0	0
Goodwill (015)-/075.091A/	10.365.539			7.207.235			17.572.774	3.199.442		3.252.730			11.452.172	2.166.097	6.121.872
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019.01X)-/079.07x.091A/	23.137					8.463	31.600	7.951		5.410			13.271	15.276	18.309
Obstarávaný dlhodobý nehmot. majetok (041) -/093/	0			413.536		413.536	0	0		0			0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhod. nehmotný majetok (051)-/095A/	0						0	0		0			0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r.4 až r.18)	11.841.128	0	0	7.621.331	0	0	19.462.426	9.178.342	0	3.542.396	0	0	12.712.537	2.670.986	6.749.922
Pozemky (031)-/092A/	5.277.256					5.277.236	10.554.492	27.598		1.892			29.490	5.249.658	1.247.766
Stavby (021)-/081.092A/	31.449.055				262.265	2.290.401	33.477.211	8.362.296		2.177.870	485.023		10.105.083	23.086.819	23.372.128
Samostatné hnut. veci a súbory hnutelných vecí (022) -/082.092A/	13.030.280				360.828	5.368.954	18.138.006	7.002.328		2.506.166	360.828		9.247.876	6.027.742	8.890.190
Restovateľské celkové porastov (025)-/085.092A/	0						0	0		0			0	0	0
Základné stádo a (zážné zvieratá (026)-/086.092A/	0						0	0		0			0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029.02x.032) -/089.08x.092A/	12.303.027				724.244	2.063.369	13.542.352	2.361.457		2.368.264	724.244		10.005.478	3.941.570	3.626.374
Obstarávaný dlhod.hmotný majetok (042) -/084/	1.851.090			9.001.926	0	9.222.546	11.301.473	19.301		1.398			21.159	1.831.289	1.109.314
Poskytnuté preddávky na dlhod.hmotný majetok (052) -/095A/	0						0	0		0			0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	63.910.708	0	0	9.681.936	1.247.337	0	71.662.238	23.773.690	0	7.055.520	1.420.025	0	29.409.086	40.137.078	42.256.212
Podielové časné papiere a podiely v prepaj.úč.jednot.(081A, 082A,083A) -/098A/	12.254.251	0	0	0	6.210.000		6.044.251	0	0	0	0	0	0	12.254.251	6.044.251
Podielové pap.a podiely s podiel.úč.časťou akc. v prepaj.úč.jedn.ákách (082A) -/098A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné časné papiere a podiely (083A) -/098A/	0	0	0	13.073	0	0	13.073	0	0	0	0	0	0	0	13.073
Podiely prepaj.úč.jednotám (088A) -/098A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podiely v rámci podiel.účasti akc. prepaj.úč.jednotám (088A) -/098A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podiely a ostatný dlhod.finanč.majetok so zostat.dobou splatnosti viac 1 rok (086A,087A,089A,08xA) -/098A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako 1 rok (22xA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhod.finančný majetok (043) -/098A/	100.000	0	0	0	0	100.000	0	0	0	0	0	0	0	100.000	0
Poskytnuté preddáv. na dlhod.finančný majetok (053)-/095A/	0	0	0	372.136	0	100.000	472.136	0	0	0	0	0	0	0	472.136
Dlhodobý finančný majetok súčet (r.22 až r. 32)	12.354.251	0	0	385.229	6.210.000	0	6.529.480	0	0	0	0	0	0	12.354.251	6.529.480
Neobežný majetok spolu	88.106.687	0	0	17.688.486	2.467.337	0	97.657.239	32.948.772	0	16.597.965	1.420.895	0	42.121.623	55.162.315	55.526.614

Nárast goodwillu v roku 2022 súvisí s obstaraním spoločnosti s CBA Market s.r.o. Z celkového nárastu samostatných hnutelných vecí 3,23 milióna EUR súvisí s obstaraním automatov na vrátenie PET fliaš a plechoviek. Nárast stavieb v hodnote 2,19 milióna EUR predstavuje rekonštrukciu prenajatých priestorov.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

4. Zásoby

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

	Stav k 1.1. 2023 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2023 EUR
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	186.261	14.221	0	0	200.482
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Spolu	186.261	14.221	0	0	200.482

Na zásoby bolo v mesiaci december 2021 zriadené záložné právo v prospech úverujúceho subjektu J&T BANKA, a.s.

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	2.543.144	0	0	0	2.543.144
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	145.708	11.813	0	1.659	155.862
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	438.503	0	0	0	438.503
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	39.144	0	0	0	39.144
Spolu	3.166.499	11.813	0	1.659	3.176.653

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

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

K použitiu opravnej položky dochádza pri čiastočnej 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 nesplätí.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	11.498.938	7.248.806
Pohľadávky po lehote splatnosti	2.821.192	2.778.003
Spolu	14.320.130	10.026.809

Na časť pohľadávok je zriadené záložné právo na základe zmluvy o zriadení záložného práva v prospech banky.

6. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a ceniny. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1.601.935	1.307.198
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	2.457.543	280.780
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	1.254.894	1.515.365
Spolu	5.314.372	3.103.343

7. Časové rozlíšenie

Opis položiek časového rozlíšenia:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Prenájom	0	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Prenájom	584.911	424.123
Ostatné	248.797	228.658
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	833.708	652.781
Príjmy budúcich období		
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé		0
Spolu	833.708	652.781

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

8. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2023 je 68 305 000 EUR (k 31. decembru 2022: 68 305 000 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný hospodársky výsledok za rok 2022 vo výške -8 913 214 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prevod na neuhradenú stratu min.rokov	8.913.214
Spolu	8.913.214

V roku 2022 bolo zvýšené vlastné imanie spoločnosti vkladom spoločníka do ostatných kapitálových fondov v celkovej výške 5.000.000,- EUR.

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2023 vo výške 377 509 EUR rozhodne valné zhromaždenie.

Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

– prevod na nerozdelený zisk minulých rokov v sume 377 509 EUR.

9. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	k 1.1.2023 EUR	Tvorba EUR	(použitie) EUR	(zrušenie) EUR	k 31. 12. 2023 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	211.548	400.000	0	0	611.548
					0
Ostatné rezervy dlhodobé					0
Ostatné rezervy	0	0	0	0	0
Rezerva na nájomné	0	0	0	0	0
Rezerva na uvedenie cudzích budov do pôv.stavu	211.548	400.000	0	0	611.548
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	211.548	400.000	0	0	611.548
Krátkodobé rezervy, z toho:	3.155.236	4.865.172	3.676.330	225.000	4.119.078
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	458.646	2.703.360	2.665.997	0	496.009
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	458.646	2.703.360	2.665.997	0	496.009
Ostatné rezervy krátkodobé					
Rezerva na nevyfakturované dodávky	1.668.320	372.669	460.104	170.000	1.410.885
Rezerva odmeny zamestnancov	370.745	650.921	227.704	55.000	738.962
Rezerva na obrátové nájomné	56.050	52.797	56.050		52.797
Rezerva na sankcie	335.000	15.000			350.000
Paušálne rezervy	250.000	1.050.000	250.000		1.050.000
Rezerva ostatné	16.475	20.425	16.475		20.425
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	2.696.590	2.161.812	1.010.333	225.000	3.623.069

Rezerva na nevyfakturované dodávky sa tvorí na dodané a nevyfakturované služby vo výške očakávaného plnenia.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

10. Bankové úvery

Spoločnosť má k dispozícii kontokorent v celkovej výške 5 000 000 EUR (čerpanie k 31.12.2023: 3 778 897 EUR) za nasledovných podmienok: 1M EURIBOR + 1,25%.

Dňa 13.8.2021 bol spoločnosti poskytnutý úver vo výške 2 800 000 EUR určený na refinancovanie zaplataenia časti Kúpnej ceny nadobúdanej obchodnej spoločnosti (čerpanie k 31.12.2023: 2 800 000 EUR) za podmienok: 1M EURIBOR + 1,3%. Dátum konečnej splatnosti úveru je 31.7.2024.

Dňa 26.10.2021 bol spoločnosti poskytnutý účelový úver vo výške 6 400 000 EUR určený na spolufinancovanie kúpnej ceny nadobúdaných obchodných podielov inej spoločnosti za podmienok: 3M EURIBOR + 1,95%. Dátum konečnej splatnosti úveru je 25.9.2028.

Dňa 21.12.2021 bol spoločnosti poskytnutý úver vo výške 13 500 000 EUR určený na refinancovanie iného úveru (čerpanie k 31.12.2023: 13 275 000 EUR) za podmienok 3M EURIBOR + 4,2%. Dátum konečnej splatnosti úveru je 31.12.2026.

Na zabezpečenie úverov sú zriadené záložné práva na nehnuteľný majetok, zásoby a pohľadávky.

11. Závazky

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

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	1.293.453	197.388
Závazky v lehote splatnosti	22.136.517	21.516.324
	23.429.970	21.713.712

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:

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	-	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	16.694.300	16.551.460	142.840	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	42.271	42.271	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
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	1.566.463	1.566.463	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	923.425	923.425	0	0
Daňové záväzky a dotácie	1.651.861	1.651.861	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	2.551.650	329.863	2.221.787	
	23.429.970	21.065.343	2.364.627	0

V iných záväzkoch je uvedená zostatková suma z titulu leasingovej zmluvy na zálohové automaty. Celková suma istiny leasingu na základe leasingovej zmluvy predstavovala sumu 3 050 830 EUR, úrok 187 148 EUR. Suma zostatku istiny predstavuje v roku 2023 sumu 2 517 604 EUR (v roku 2022: 2 809 293 EUR), úrok 126 745 EUR (v roku 2022: 158 853 EUR). Konečná splatnosť leasingu je 31.1.2032.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

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	6.159	6.159	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	15.563.433	15.420.561	142.872	
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	38.021	38.021	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	1.386.098	1.386.098	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	824.974	824.974	0	0
Daňové záväzky a dotácie	1.071.599	1.071.599	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	2.823.428	306.505	2.516.923	0
	21.713.712	19.053.917	2.659.795	0

12. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Stav k 1. januáru	63.317	123.087
Tvorba na ťarchu nákladov	114.596	108.329
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	-119.954	-168.099
Stav k 31. decembru	57.959	63.317

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

13. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Výdavky budúcich období - krátkodobé	28	1.756
Ostatné		
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	28	1.756
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	18.000
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	18.000
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Nájom	2.951	50.630
Ostatné	18.842	39.793
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	21.793	90.423
Spolu	21.821	110.179

G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	2023			2022		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-2.158.110	0		-8.913.214		
z toho teoretická daň 21 %		-453.203	21,00 %		-1.871.775	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	6.502.979	1.365.626	-63,28 %	452.781	95.084	-1,07 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňovej straty	-4.344.869	-912.423	42,28 %	0	0	0,00 %
Odložená daň. Pohl'. Účtovaná v bežnom ÚO prvý krát	-12.074.374	-2.535.619	117,49 %	0	0	0,00 %
Nezaúčtovaná odložená daňová pohľadávka a prepadnuté daň. straty	0	0	0,00 %	8.460.433	1.776.691	-19,93 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	-12.074.374	-2.535.619	117,49 %	0	0	0,00 %
Celková vykázaná daň		-2.535.619	117,49 %		0	0,00 %
z toho splatná daň		0	0,00 %		0	0,00 %
z toho odložená daň		-2.535.619	117,49 %		0	0,00 %

Sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike je 21 % .

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

Odložená daňová pohľadávka v roku 2023

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	-3.943.749	-2.182.756
odpočítateľné	-3.943.749	-2.920.486
zdaniteľné	0	737.730
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	-4.000.849	-3.096.434
odpočítateľné	-4.000.849	-3.096.434
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti - staré daňové straty	0	0
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	2.535.619	1.108.630
Uplatnená daňová pohľadávka	2.535.619	21.584
Zaúčtovaná ako náklad	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0
Zmena odloženého daňového záväzku	0	0
Zaúčtovaná ako náklad	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania v prvom roku účtovania	0	0
Iné	0	0

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	2 535 619	
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka		8.004.571
Suma nezaúčtovanej daňovej pohľadávky, ktorá podľa predpokladov spoločnosti sa nebude dať umoriť		1.087.048

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

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
Tovar		
Predaj tovaru	222.158.962	208.832.027
	222.158.962	208.832.027
Služby		
Predaj služieb	8.948.256	7.274.360
	8.948.256	7.274.360
Spolu	231.107.218	216.106.387

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2023 EUR	2022 EUR
Pokuty a penále	25.127	23.598
Tržby z predaja DNM a DHM	3.654	179.580
Aktivácia vnútropodnikových služieb	237.788	232.340
Ostatné výnosy	2.269.614	1.579.348
Spolu	2.536.183	2.014.866

3. Osobné náklady

	2023 EUR	2022 EUR
Mzdy	21.799.413	20.235.839
Sociálne poistenie	5.530.300	5.099.315
Zdravotné poistenie	2.101.819	1.929.688
Sociálne zabezpečenie	1.280.110	1.087.949
Spolu	30.711.642	28.352.791

4. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2023 EUR	2022 EUR
Výnosové úroky	54.750	54.837
Ostatné finančné výnosy	695	766
Výnosy z krátkodobého finančného majetku	0	0
Spolu	55.445	55.603

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

5. Náklady na poskytnuté služby

	2023	2022
	EUR	EUR
Nájomné služby spojené s nájmom	10.747.538	9.777.869
Marketing a podpora predaja	2.754.278	3.059.577
Personálne služby	5.002.533	4.409.547
Oprava a udržiavanie	1.750.759	1.260.775
Monitorovanie	690.917	625.996
Odvoz odpadu	399.139	313.505
Gastro poplatky	266.395	331.920
IT služby	712.418	663.538
Poradenstvo	165.585	91.243
Revízie	129.384	113.496
Upratovanie	125.887	137.548
Telefóny a internet	326.233	308.008
Zvoz a spracovanie hotovosti	167.690	161.479
Stočné a zrážky	83.478	66.759
BOZP a PO	61.358	21.176
prenájom majetku	733.946	681.879
Iné	2.161.476	997.408
Spolu	26.279.014	23.021.722

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2023	2022
	EUR	EUR
Manká a škody	2.298.164	1.802.671
Pokuty a penále	70.882	-927.268
Odpis pohľadávok	0	403
Poistenie	118.036	86.048
Iné	433.713	67.277
Spolu	2.920.795	1.029.131

7. Finančné náklady

	2023	2022
	EUR	EUR
Nákladové úroky	1.400.333	870.425
Bankové poplatky	662.225	595.348
Náklady na krátkodobý finančný majetok	0	0
opcia-zmluvné podmienky	0	0
predané cenné papiere	0	0
kurzové straty	22	64
iné	0	296
Spolu	2.062.580	1.466.133

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

8. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2023 EUR	2022 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm alebo audítorskou spoločnosťou	23.600	19.400
Spolu	23.600	19.400

9. Čistý obrat

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

Krajina	Výrobky, tovary a služby	2023 EUR	2022 EUR
Slovenská republika	Tovar	222.158.962	208.832.027
	Odpлата za službu logistiky /distribúcia/	686.312	280.974
	Podpora predaja	3.768.329	3.253.869
	Nájom	1.370.628	1.254.964
	Poradenstvo	0	0
	Administratívne služby	0	49.445
	Ostatné	3.122.986	2.435.109
	Spolu	231.107.217	216.106.388
	Tovar	222.158.962	208.832.027
	Služby	8.948.255	7.274.361
Spolu	231.107.217	216.106.388	

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

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

2. Majetok v nájme

Spoločnosť má v nájme 14 pozemkov, 156 budov a rôznych hnuťelných majetkov. Nájomné zmluvy sú uzatvorené na obdobia končiacie rokmi 2023 až 2041. Ročné náklady na nájomné sú približne 10 747 538 (v roku 2022 to bolo 8 866 068 EUR). Záväzky z prenájmu evidované k 31.12.2023 predstavujú 140 981 EUR (rok 2022: 142 016 EUR).

Operatívny leasing - prenajaté autá, vysokozdvížne vozíky, čistiace stroje, tlačiarne - náklady roku 2023 vo výške 733 946 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenája obchodné priestory tretím osobám na predajné účely. Ročné výnosy z nájomného sú približne 1 370 628 EUR. Nájomné zmluvy sú uzatvorené na obdobia končiace rokmi 2023 až 2030. Prenajaté priestory vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok. Pohľadávky z prenájmu evidované k 31.12.2023 predstavujú sumu 127 874 EUR (rok 2022: 127 042 EUR).

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

Za udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, považuje spoločnosť najmä uzatvorenie respektíve otvorenie nových maloobchodných predajní (filiálok).

Počas roka 2023 bolo otvorených 6 nových predajní, zatvorená nebola žiadna.

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú materská spoločnosť a spoločnosti ňou kontrolované, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia a spoločnosti nimi kontrolované, ako aj kľúčový manažment spoločnosti. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je materská spoločnosť SANDBERG INVESTMENT FUND SICAV Plc.

Počas roka 2017 bola založená spoločnosť Petržalská tržnica s.r.o. ako dcérska spoločnosť spoločnosti TERNO real estate s.r.o., v ktorej má spoločnosť 99,9% podiel ku koncu roka 2017. V roku 2021 obstarala spoločnosť TERNO real estate s.r.o. obchodný podiel v spoločnosti CBA Market, s.r.o. V roku 2022 boli spoločnosti TERNO real estate s.r.o a CBA Market, s.r.o. zlúčené, kde nástupníckou spoločnosťou je TERNO. Ďalšou dcérskou spoločnosťou je od roku 2021 aj spoločnosť CENTRO MARKET SK s.r.o. s 85% podielom.

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2023 EUR	2022 EUR
Úroky z pôžičky	-	0
Náklady spolu	-	0
Prijaté úvery	0	0
Splatenie úveru	0	0
Zvýšenie základného imania	0	0
vklad - ostatné kapitálové fondy	0	5.000.000
Spolu	0	5.000.000

Transakcia s materskou spoločnosťou v roku 2022 sa vzťahuje na navýšenie vlastného imania vo výške 5 mil. EUR kapitalizáciou peňažných vkladov. Ostatné kapitálové fondy predstavujú k dátumu 31.12.2023 sumu 24.200.000 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s dcérskou účtovnou jednotkou**Petržalská tržnica s.r.o.**

Výnosy z poskytnutej pôžičky - úroky	54 750 EUR
Refakturované služby	81 862 EUR
Náklady: nájom+energie za KRAJ Petržalská tržnica	357 329 EUR

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie v rámci skupiny**Super Office s.r.o.**

Výnosy – fakturácia služieb: poradenstvo, distribučné služby (marketing)	3 781 049 EUR
--	---------------

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Kľúčovým manažmentom sú osoby, ktoré majú právomoc a zodpovednosť za plánovanie, riadenie a kontrolu činnosti účtovnej jednotky, priamo alebo nepriamo, vrátane každého výkonného riaditeľa alebo iného riaditeľa účtovnej jednotky. Priemerný počet osôb kľúčového manažmentu v roku 2023 bol 9 a v roku 2022 bol 9.

Odmeny vyplatené alebo záväzky voči osobám kľúčového manažmentu sú nasledovné:

	2023	2022
	EUR	EUR
Mzdy a ostatné krátkodobé zamestnanecké požitky	826.471	794.478
Doplnkové dôchodkové poistenie	0	0
Spolu	826.471	794.478

Kľúčovému manažmentu neboli poskytnuté žiadne iné významné platby alebo výhody.

**M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNÝCH
ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ
JEDNOTKY**

Odmeny členov štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 240 000 EUR (v roku 2022: 240 000 EUR), odmeny dozorných orgánov Spoločnosti vo výške 0 EUR (v roku 2022: 0 EUR).

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2023 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2022: žiadne).

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

N. PREHLAD 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
Základné imanie	68.305.000	0	0	0	68.305.000
Základné imanie	68.305.000	0	0	0	68.305.000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	24.200.000	0	0	0	24.200.000
Zákonné rezervné fondy	863.813	0	0	0	863.813
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	863.813	0	0	0	863.813
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-53.744.151	0	0	-8.913.214	-62.657.365
Nerozdelený zisk minulých rokov	7.868.155	0	0	0	7.868.155
Neuhradená strata minulých rokov	-61.612.306	0	0	-8.913.214	-70.525.520
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-8.913.214	377.509	0	8.913.214	377.509
Spolu	30.711.448	377.509	0	0	31.088.957

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

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

	Stav k 01.01.2022 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2022 EUR
Základné imanie	68.305.000	0	0		68.305.000
Základné imanie	68.305.000		0		68.305.000
Zmena základného imania	0		0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	19.200.000	5.000.000	0	0	24.200.000
Zákonné rezervné fondy	863.813	0	0	0	863.813
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	863.813	0	0	0	863.813
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-47.726.988	931.109	0	-6.948.272	-53.744.151
Nerozdelený zisk minulých rokov	6.937.046	931.109	0	0	7.868.155
Neuhradená strata minulých rokov	-54.664.034	0	0	-6.948.272	-61.612.306
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-6.948.272	-8.913.214	0	6.948.272	-8.913.214
Spolu	33.693.553	-8.913.214	0	0	30.711.448

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2023

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	-2 158 110	-8 913 214
A.1.	<i>Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)</i>	12 223 701	12 425 248
A. 1. 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	8 676 476	10 137 037
A. 1. 4.	Zmena stavu krátkodobých a dlhodobých rezerv (+/-)	1 363 842	-647 087
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	-222 743	324 410
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	-1 203 915	-70 308
A. 1. 8.	Úroky účtované do nákladov (+)	1 368 225	870 425
A. 1. 9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-54 750	-54 837
A. 1. 11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)	22	64
A. 1. 12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-1 928	-39 679
A. 1. 13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)	2 298 471	1 905 224
A. 2.	<i>Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa na účely tohto opatrenia rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A. 2. 1. až A. 2. 4.)</i>	-2 665 528	321 598
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	-1 757 702	-65 764
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	2 006 046	3 613 231
A. 2. 3.	Zmena stavu zásob (-/+)	-2 913 871	-3 225 869
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S + A. 1. + A. 2.)	7 400 063	3 833 632
A. 3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	-	54 837

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

A. 4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)	-378 845	-870 425
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 6.)	7 021 218	3 018 044
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-	-105 771
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 9.)	7 021 218	2 912 273
	Peňažné toky z investičnej činnosti		
B. 1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-94 440	-1 926 360
B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-3 965 724	-9 064 018
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 (-)	-4250	-290 086
B. 4.	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)	-	163 768
B. 5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	3 654	8 698
B. 18.	Príjem peňažných prostriedkov z obstarania spoločností (+)	-	290 086
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)	-4 060 760	-10 817 911
	Peňažné toky z finančnej činnosti		
C. 1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C. 1. 1. až C. 1. 8.)	-	5 000 000
C. 1. 2.	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (+)	-	5 000 000
C. 2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti, (súčet C. 2. 1. až C. 2. 9.)	-717 321	3 837 081
C. 2. 3.	Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)	-	1 184 727
C. 2. 4.	Výdavky na spácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)	-422 153	-
C. 2. 7.	Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kápe prenajatej veci (-)	-295 136	-
C. 2. 8.	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré	-32	2 652 354

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

	sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+)		
C. 3.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	-32 108	-
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C. 1. až C. 9.)	-749 429	8 837 081
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)	2 211 029	931 443
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	3 103 343	2 171 900
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	5 314 372	3 103 343
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	5 314 372	3 103 343

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.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.