

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a konateľom spoločnosti Terra Trnavia 5, s.r.o.

### Správa z auditu účtovnej závierky

#### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Terra Trnavia 5, s.r.o., (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 30. novembru 2024, 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 30. novembru 2024 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 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 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.

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

### **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 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 jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, 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 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 spochybniť 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.

## Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

### Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej k 30.11. 2024 sú v súlade s účtovnou závierkou za dané obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Levice, 16. 05. 2025

LUMA AUDIT, s.r.o., Ludanská 12, 934 01 LEVICE, Licencia SKAU 260

Ing. Anna Pohánková, štatutárny audítor, SKAU 641





# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 30 . 11 . 2 0 24

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše 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	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2121055541	X riadna	X malá	od 01	2 0 24
IČO	mimoriadna	veľká	do 11	2 0 24
52488284	priebežná	(vyznačí sa x)	od 01	2 0 23
SK NACE			do 12	2 0 23
41 . 20 . 1				

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

Terra Trnavia 5, s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

BLAGOEVOVA

Číslo

28

PSČ

85101

Obec

BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Mestský súd Bratislava III, oddiel Sr

o, Vložka číslo: 139102/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

24 . 04 . 2 0 25

Schválená dňa:

24 . 04 . 2 0 25

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	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	<b>01</b>	18347247	18347247	31833518	
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	<b>02</b>				
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	<b>03</b>				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
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				
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	<b>11</b>				
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13				
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
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			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	<b>21</b>			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	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 preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
<b>B.</b>	<b>Obežný majetok</b> r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	<b>33</b>	18300885	18300885	
					31740789
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby</b> súčet (r. 35 až r. 40)	<b>34</b>	15120746	15120746	
					23584354
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
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	15120746	15120746	
					23584354
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky</b> súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	<b>41</b>	3192	3192	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným 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				
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.	Odoľžená daňová pohľadávka (481A)	52	3192	3192		
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)</b>	<b>53</b>	<b>294838</b>	<b>294838</b>	<b>23376</b>	
<b>B.III.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)</b>	<b>54</b>	<b>294838</b>	<b>294838</b>		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55				
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	Netto
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	294838		294838
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			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			23376
<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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	2882109	2882109	8133059
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	2882109	2882109	8133059
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	46362	46362	92729
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	46362	46362	92729
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 80 + r. 101 + r. 141	79	18347247	31833518
A.	<b>Vlastné imanie</b> r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	9486321	8341504
A.I.	<b>Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)</b>	81	5000	5000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5000	5000
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	<b>Emisné ážio (412)</b>	85		
A.III.	<b>Ostatné kapitálové fondy (413)</b>	86	4033000	4033000
A.IV.	<b>Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89</b>	87	500	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	500	
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podielu (417A, 421A)	89		



Označenie 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>		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
<b>A.VII.</b>	<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99</b>	<b>97</b>	1721202	-622759
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1721202	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		-622759
<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>	3726619	4926263
<b>B.</b>	<b>Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140</b>	<b>101</b>	8860926	23492014
<b>B.I.</b>	<b>Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)</b>	<b>102</b>	1032418	5575139
<b>B.I.1.</b>	<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)</b>	<b>103</b>	1032418	2256792
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	1032418	2256792
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		3318347
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (4/8A)	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>B.II.</b>	<b>Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120</b>	<b>118</b>		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
<b>B.III.</b>	<b>Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)</b>	<b>121</b>		15707576
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)</b>	<b>122</b>	6147390	2209299
<b>B.IV.1.</b>	<b>Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)</b>	<b>123</b>	2197330	707056
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
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	2197330	707056
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
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	2582008	13555
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	1368052	1488688
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
<b>B.V.</b>	<b>Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138</b>	<b>136</b>	8131	
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	8131	
<b>B.VI.</b>	<b>Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)</b>	<b>139</b>	1672987	
<b>B.VII.</b>	<b>Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)</b>	<b>140</b>		
<b>C.</b>	<b>Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)</b>	<b>141</b>		
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		



Ozna- čenie 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	17287972	27743491
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	17202715	27683235
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	51560	42813
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	33697	17443
**	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	11861006	20512128
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	11225514	19863412
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	40736	12292
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	565313	623104
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	10590	12267
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
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		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	18853	1053
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	5426966	7231363



Ozna- čenie 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)	28	5422712	7227240
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	96677	5614
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	96677	5614
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	96677	5614
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		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	812553	1161325
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	789839	1126349
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	789839	1126349
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	22714	34976



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	-715876	-1155711
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	4711090	6075652
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	984471	1149389
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	987663	1149389
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	-3192	
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	3726619	4926263

K 30.11.2024

## Čl. I - Všeobecné údaje

Názov:	Terra Trnavia 5, s.r.o.
Sídlo:	Blagoevova 28, Bratislava - mestská časť Petržalka 851 01

Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie:	31.05.2024
Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:	Riadna účtovná závierka

Údaje o konsolidovanom celku - Nie sme súčasťou konsolidovaného celku

Je účtovná jednotka materskou účtovnou jednotkou:	NIE
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov:	0

## Čl. II – Informácie o orgánoch spoločnosti

Neboli poskytnuté žiadne záruky alebo zábezpeky v prospech členov štatutárnych, dozorných alebo iných orgánov účtovnej jednotky.

Neboli poskytnuté žiadne pôžičky orgánom účtovnej jednotky.

Neboli poskytnuté žiadne finančné prostriedky na súkromné účely orgánom spoločnosti, ktoré je potrebné vyúčtovať.

## Čl. III – Informácie o prijatých postupoch

Bude účtovná jednotka nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:	áno
--	-----

## Spôsob oceňovania majetku a záväzkov:

Zásoby obstarané kúpou	Obstarávacou cenou
Pohľadávky	Menovitou hodnotou
Krátkodobý finančný majetok	Menovitou hodnotou
Záväzky vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov	Menovitou hodnotou

Boli zmenené účtovné zásady alebo účtovné metódy	nie
Boli účtovnej jednotke poskytnuté dotácie (ak áno popíš ich)	nie
Boli účtované opravy významných chýb minulých období v bežnom účtovnom období na účty nerozdelených ziskov alebo neuhradených strát minulých rokov? Ak áno uďaj informácie o týchto účtovaniach.	nie

## Čl. IV – Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0 €
Účtovala účtovná jednotka o nákladoch alebo výnosoch výnimočného rozsahu? Napríklad výnosy z predaja podniku alebo časti podniku, náklady z dôvodu predaja podniku alebo časti podniku, škody z dôvodu živelných pohrôm. Ak áno uďeť ich.	nie

## Čl. V – Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Významné finančné povinnosti nevykazované v súvahe	0
--	---

Napr. z poskytnutých záruk, z ručenia a podobne,	
Celková suma významných podmienených záväzkov	0
Hodnota odpísaných pohľadávok evidovaných na podsúvahových účtoch	0
Hodnota prenajatého majetku evidovaného na podsúvahových účtoch	0
Hodnota majetku prijatého do úschovy evidovaného na podsúvahových účtoch	0

**Čl. VI – Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka**

Žiadne

**Čl. VII – Ostatné informácie**

**Účtovná jednotka nemá obsahovú náplň pre tento článok poznámok.**

V poznámkach neboli uvedené údaje, pre ktoré nemáme obsahovú náplň.

**Výročná správa**  
**k 30.11.2024**

**spoločnosti**

**Terra Trnavia 5, s. r. o.**

Blagoevova 28  
851 01 Bratislava - mestská časť Petržalka

Zapísaná v registri: Mestského súdu Bratislava III,  
oddiel: Sro, vložka číslo: 139102/B  
IČO: 52488284,  
IČ DPH: SK2121055541

Kontaktná osoba: Ing. Roman Kuruc  
Zostavila: A.G.H. – účtovníctvo, s.r.o.,  
zastúpená: Ing. Pavol Mihál

## Obsah výročnej správy

<b>1. Spoločnosť Terra Trnavia 5, s.r.o.</b> .....	<b>3</b>
1.1. Vznik a poslanie Spoločnosti (predmet podnikania) .....	3
<b>2. Finančná situácia Spoločnosti</b> .....	<b>3</b>
2.1. Hospodárenie Spoločnosti .....	3
2.2. Vývoj majetku a zdrojov jeho krytia spoločnosti .....	5
2.3. Celkové zhodnotenie finančnej situácie.....	6
2.4. Prognóza vývoja spoločnosti .....	7
<b>3. Ostatné informácie</b> .....	<b>7</b>
3.1. Udalosti osobitného významu po skončení účtovného obdobia .....	7
3.2. Významné riziká a neistoty .....	7
3.3. Návrh na rozdelenie zisku.....	7
3.4. Iné .....	7

### Prílohy

Audítorská správa

Účtovná závierka 2024

Tabuľka č. 1 – Horizontálna a vertikálna analýza vybraných hodnôt výkazu ziskov a strát

Tabuľka č. 2 - Horizontálna a vertikálna analýza vybraných hodnôt výkazu súvaha – Majetok

Tabuľka č. 3 - Horizontálna a vertikálna analýza vybraných hodnôt výkazu súvaha –  
- Vlastné imanie a záväzky

# Správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti Terra Trnavia 5, s.r.o. a o stave jej majetku za rok 2024

## 1. Spoločnosť Terra Trnavia 5, s.r.o.

### 1.1. *Vznik a poslanie Spoločnosti (predmet podnikania)*

Spoločnosť **Terra Trnavia 5, s.r.o.** (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená v roku 2019 ako dcérska spoločnosť **Terra Trnavia, s.r.o.** so základným vkladom **4 250 €** od materskej spoločnosti a vkladom **750 €** od pána Romana Dzamka.

V roku 2021 do Spoločnosti vstúpil nový investor, spoločnosť **PROReal invest, s.r.o.**, čím došlo k zmene vlastníckej štruktúry. V súčasnosti je vlastnícka štruktúra nasledovná:

- **Terra Trnavia, s.r.o.:** 60 % obchodný podiel, zodpovedajúci vkladu do základného imania vo výške **3 000 €**.
- **PROReal invest, s.r.o.:** 40 % obchodný podiel, zodpovedajúci vkladu do základného imania vo výške **2 000 €**.

Okrem základného imania posilnili spoločníci vlastné imanie Spoločnosti aj vkladmi do kapitálových fondov v celkovej hodnote **4 033 000 €**.

Spoločnosť sa primárne venuje developerskej činnosti. V období rokov **2021 až 2024** realizovala dve etapy projektu „**Prúdy Trnava**“, ktoré zahŕňali výstavbu štyroch bytových domov s rozsiahlymi podzemnými garážami. Prvá etapa bola zahájená v roku 2021 a kolaudácia bytov prebehla v roku 2023. Druhá etapa, realizovaná súbežne, bola skolaudovaná v roku 2024.

V súčasnosti Spoločnosť dopredáva byty predovšetkým z druhej etapy projektu. Viac informácií o projekte je dostupných na našich webových stránkach: [www.prudy.sk](http://www.prudy.sk).

## 2. Finančná situácia Spoločnosti

### 2.1. *Hospodárenie Spoločnosti*

V roku **2023** dosiahli výnosy z hospodárskej činnosti Spoločnosti rekordnú úroveň **27,7 mil. €**, čo bolo výsledkom úspešného odpredaja väčšiny bytov z prvej etapy projektu „**Prúdy**“.

Trnava“, skolaudovanej v tom istom roku. V **roku 2024** však došlo k poklesu výnosov z hospodárskej činnosti o **37,7 %** na **17,3 mil. €**, čo bolo spôsobené spomalením predaja bytov v druhej etape projektu „Prúdy Trnava“. Tento pokles bol dôsledkom prudkého nárastu úrokových mier na hypotekárnom trhu, čo spôsobilo ochladenie realitného trhu nielen na Slovensku, ale aj v celej Európe.

Ďalej treba zdôrazniť, že Spoločnosť v roku **2024** skrátila svoj hospodársky rok na 11 mesiacov, čo spôsobilo mierne skreslenie vykazovaných výnosov a nákladov. Analýza výsledkov z roku **2022** je irelevantná, keďže Spoločnosť v tomto období uskutočňovala výstavbu bytových domov bez realizácie predaja nehnuteľností.

### **Náklady na obstaranie predaných nehnuteľností**

V **roku 2023** dosiahli náklady na obstaranie predaných nehnuteľností hodnotu **19,9 mil. €**, zatiaľ čo v **roku 2024** tieto náklady klesli na **11,2 mil. €**, čo predstavuje pokles o **43,5 %**. Tento pokles nákladov bol výraznejší ako pokles výnosov, čo považujeme za pozitívny trend. Pomerný ukazovateľ nákladov na obstaranie nehnuteľností k tržbám sa znížil z **71,6 %** v roku 2023 na **65,1 %** v roku 2024, čo odzrkadľuje zlepšenie efektivity.

### **Náklady na služby**

Napriek absolútnemu poklesu nákladov na služby ich podiel na čistom obrate vzrástol z **2,2 %** v roku 2023 na **3,3 %** v roku 2024, čo možno hodnotiť mierne negatívne.

### **Výsledok hospodárenia a pridaná hodnota**

Hoci celkový výsledok hospodárenia a pridaná hodnota medziročne poklesli v absolútnych číslach, ukazovatele efektivity vykázali zlepšenie. Podiel pridanej hodnoty na čistom obrate sa zvýšil z **26 %** v roku 2023 na **31,4 %** v roku 2024, čo signalizuje kvalitatívne zlepšenie.

### **Výsledok finančnej činnosti**

Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti sa vylepšil, pričom strata klesla z **1,2 mil. €** v roku 2023 na **0,7 mil. €** v roku 2024, čo predstavuje pokles o **39,1 %**. Tento vývoj bol podporený poklesom nákladových úrokov a inkasom kreditných úrokov vo výške **97 tis. €** v roku 2024.

### **Celkový výsledok hospodárenia**

Za sledované obdobie zaznamenala Spoločnosť pozitívny vývoj:

- V roku **2021** vykázala stratu **0,5 mil. €**, keď sa pripravovala na budúci predaj nehnuteľností.

- V roku **2023** dosiahla rekordný zisk po zdanení **4,9 mil. €**.
- V skrátenom 11-mesačnom hospodárskom roku **2024** vykázala zisk po zdanení **3,7 mil. €**, čo predstavuje medziročný pokles o **24,6 %**.

Aj napriek poklesu tržieb o **37,7 %** a ďalším spomenutým faktorom je tento pokles zisku vzhľadom na kontext považovaný za priaznivý výsledok. Spoločnosť dokázala optimalizovať svoju nákladovú štruktúru a zvýšiť efektivitu, keď v roku 2024 generovala **21,6 centov čistého zisku** na každé euro čistého obratu, v porovnaní so **17,8 centami** v roku 2023.

Viac informácií – v Tabuľke č.1 – Horizontálna a vertikálna analýza vybraných hodnôt výkazu ziskov a strát, ktorá je prílohou tejto Výročnej správy.

## ***2.2. Vývoj majetku a zdrojov jeho krytia spoločnosti***

### **Majetok Spoločnosti**

Majetok Spoločnosti zaznamenal za obdobie troch rokov výrazný pokles. V roku **2022** dosahoval hodnotu **36,3 mil. €**, avšak do roku **2024** klesol na úroveň **18,3 mil. €**, čo predstavuje pokles o **49,5 %**.

V roku **2022** až **91,8 %** z celkového majetku tvorili rozostavané nehnuteľnosti z prvej etapy projektu „Prúdy Trnava“ s absolútnou hodnotou **33,3 mil. €**. Druhú najvýznamnejšiu položku predstavovali peňažné prostriedky na bankových účtoch vo výške **2,1 mil. €**, čo tvorilo **5,8 %** z celkového majetku.

V roku **2023** vďaka úspešnému predaju bytov v prvej etape projektu „Prúdy Trnava“ klesli zásoby nehnuteľností na **23,6 mil. €**, čo predstavovalo **74,1 %** celkového majetku. Súčasne sa zlepšil cash flow, čo sa prejavilo výrazným nárastom peňažných prostriedkov na bankových účtoch na **8,1 mil. €**, čo predstavovalo **25,5 %** majetku. Táto suma predstavovala takmer štvornásobný nárast oproti roku 2022.

Do roku **2024** celková hodnota majetku klesla na úroveň **18,3 mil. €**, pričom **15,1 mil. €** tvorili zásoby nepredaných nehnuteľností, ktoré predstavovali **82,4 %** majetku. Medziročný pokles zásob o **35,9 %** bol spôsobený postupným predajom bytov a garáží. Peňažné prostriedky na bankových účtoch poklesli o **64,6 %** na **2,9 mil. €**, čo bolo dôsledkom masívneho splácania úverov.

Viac informácií – v Tabuľke č.2 – Horizontálna a vertikálna analýza vybraných hodnôt – **súvaha** - Majetok, ktorá je prílohou tejto Výročnej správy.

## Vlastné imanie Spoločnosti

Vlastné imanie Spoločnosti vykazovalo za sledované tri roky výrazný rast. Z **3,4 mil. €** v roku **2022** sa zvýšilo na **8,3 mil. €** v roku **2023** a dosiahlo úroveň **9,5 mil. €** v roku **2024**, čo predstavuje takmer trojnásobný nárast. Tento rast bol poháňaný pozitívnym vývojom výsledku hospodárenia po zdanení.

## Závázky Spoločnosti

Na rozdiel od vlastného imania záväzky Spoločnosti v sledovanom období klesali. V roku **2022** dosahovali hodnotu **32,9 mil. €**, zatiaľ čo v roku **2024** klesli na **8,9 mil. €**, čo predstavuje pokles o **73,1 %**. K tomuto poklesu významne prispelo splácanie bankových úverov, ktoré sa znížili z **20,5 mil. €** na **1,7 mil. €**. Okrem toho dlhodobé prijaté preddavky klesli z **8,2 mil. €** v roku **2023** na **0 €** v roku **2024**. Mierny nárast krátkodobých záväzkov v roku 2024 bol spôsobený predovšetkým zvýšením záväzkov voči spoločníkom na **2,6 mil. €**, z dôvodu rozhodnutí o výplate podielov na zisku za rok **2023**.

Pozitívne hodnotíme vývoj vlastného imania a záväzkov, keďže miera zadĺženia Spoločnosti klesla z **90,6 %** v roku **2022** na **48,3 %** v roku **2024**. Krytie majetku vlastnými zdrojmi sa posilnilo na úroveň **51,7 %** celkovej hodnoty majetku v roku **2024**.

Viac finančných informácií je uvedených v **Tabuľke č.3 – Horizontálna a vertikálna analýza vybraných hodnôt výkazu súvaha – Vlastné imanie a záväzky**, ktorá je prílohou tejto Výročnej správy.

## *2.3. Celkové zhodnotenie finančnej situácie*

### Finančná situácia spoločnosti

Finančné výsledky Spoločnosti boli v rokoch **2023 a 2024** výrazne posilnené vďaka úspešnému odpredaju developovaných nehnuteľností. Pokles hodnoty majetku a záväzkov zároveň reflektuje pozitívny efekt developerských aktivít spoločnosti.

Vybudovanie a následný predaj nehnuteľností prirodzene viedli k zníženiu celkového majetku Spoločnosti, ako aj k postupnému znižovaniu záväzkov, čo je dôsledkom ziskového charakteru realizovaných transakcií. Tento priaznivý trend ďalej zdôrazňuje každoročný rast podielu vlastného imania na celkovej hodnote majetku Spoločnosti, ktorý potvrdzuje jej finančnú stabilitu a efektívne riadenie zdrojov.

Viac finančných informácií je uvedených v Tabuľkách č.1, 2 a 3, ktoré sú prílohou tejto Výročnej správy.

#### ***2.4. Prognóza vývoja spoločnosti***

V roku 2025 sa Spoločnosť sústreďí na maximalizáciu efektivity pri odpredaji zostávajúcich nehnuteľností. Po úspešnom ukončení tejto fázy bude pravdepodobne zameriavať svoju pozornosť na vyhľadávanie nových developerských príležitostí a aktívne sa usilovať o získanie ďalších projektov na realizáciu.

Postupné dopredanie nehnuteľností umožní transformáciu celkového majetku Spoločnosti na finančné prostriedky uložené na bankových účtoch. Následne sa predpokladá, že Spoločnosť pristúpi k vyplateniu podielov na ziskoch spoločníkom, reflektujúc zisky dosiahnuté v predchádzajúcich obdobiach.

### **3. Ostatné informácie**

#### ***3.1. Udalosti osobitného významu po skončení účtovného obdobia***

Po skončení účtovného obdobia nedošlo k udalostiam osobitného významu.

#### ***3.2. Významné riziká a neistoty***

Spoločnosť nevníma žiadne významné riziká, ktoré by neboli zohľadnené v účtovnej závierke formou opravných položiek alebo rezerv.

#### ***3.3. Návrh na rozdelenie zisku***

Spoločnosť navrhuje spoločníkom, aby schválil účtovnú závierku Spoločnosti za rok 2024 a zároveň rozhodol o preúčtovaní zisku vo výške 3 726 619 € na:

- nerozdelený zisk minulých rokov v sume 3 726 619 €.

#### ***3.4. Iné***

Spoločnosť nevynakladala žiadne náklady na výskum a vývoj.

Spoločnosť nenadobúdala vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a ani akcie.

Činnosť spoločnosti nemá žiadny známy významný dopad na životné prostredie alebo na zamestnanosť.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

V Bratislave, 29.04.2025



.....  
Terra Trnavia 5, s.r.o.  
Roman Dzamko - konateľ



.....  
Terra Trnavia 5, s.r.o.  
Roman Kuruc - konateľ

## Prílohy

- Audítorská správa
- Účtovná závierka 2024
- Tabuľka č. 1 – Horizontálna a vertikálna analýza vybraných hodnôt výkazu ziskov a strát
- Tabuľka č. 2 - Horizontálna a vertikálna analýza vybraných hodnôt výkazu súvaha – Majetok
- Tabuľka č. 3 - Horizontálna a vertikálna analýza vybraných hodnôt výkazu súvaha – Vlastné imanie a záväzky



## Tabuľka č. 1

### Horizontálna a vertikálna analýza vybraných hodnôt výkazu ziskov a strát Terra Trnavia 5, s.r.o.

	2022	Podiel na čistom obrate	2023	Podiel na čistom obrate	Index 2023/2022	2024	Podiel na čistom obrate	Index 2024/2023	index 2024/2022
<b>Čistý obrat</b>	<b>4 209</b>	<b>100,0%</b>	<b>27 749 106</b>	<b>100,0%</b>	<b>6592,803</b>	<b>17 254 275</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,622</b>	<b>4099,376</b>
<b>Výnosy z HČ</b>	<b>7 209</b>	<b>171,3%</b>	<b>27 743 491</b>	<b>100,0%</b>	<b>3848,452</b>	<b>17 287 972</b>	<b>100,2%</b>	<b>0,623</b>	<b>2398,110</b>
Tržby z predaja tovaru	0	0,0%	27 683 235	99,8%	0,000	17 202 715	99,7%	0,621	0,000
Tržby z predaja vlastných výrobkov	0	0,0%	42 813	0,2%	0,000	51 560	0,3%	1,204	0,000
Tržby z predaja služieb	4 209	100,0%		0,0%	0,000		0,0%	0,000	0,000
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	3 000	71,3%	17 443	0,1%	5,814	33 697	0,2%	1,932	11,232
<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>105 828</b>	<b>2514,3%</b>	<b>20 512 128</b>	<b>73,9%</b>	<b>193,825</b>	<b>11 861 006</b>	<b>68,7%</b>	<b>0,578</b>	<b>112,078</b>
Náklady na obstaranie predaného tovaru	0	0,0%	19 863 412	71,6%	0,000	11 225 514	65,1%	0,565	0,000
Spotreba materiálu	3 332	79,2%	12 292	0,0%	3,689	40 736	0,2%	3,314	12,226
Služby	90 565	2151,7%	623 104	2,2%	6,880	565 313	3,3%	0,907	6,242
Dane a poplatky	11 931	283,5%	12 267	0,0%	1,028	10 590	0,1%	0,863	0,888
Ostatné náklady na hosp. činnosť (inde nezaradené)	0	0,0%	1 053	0,0%	0,000	18 853	0,1%	17,904	0,000
<b>Výsledok hospodárenia z HČ</b>	<b>-98 619</b>	<b>-2343,1%</b>	<b>7 231 363</b>	<b>26,1%</b>	<b>-73,326</b>	<b>5 426 966</b>	<b>31,5%</b>	<b>0,750</b>	<b>-55,030</b>
<b>Pridaná hodnota</b>	<b>-89 688</b>	<b>-2130,9%</b>	<b>7 227 240</b>	<b>26,0%</b>	<b>-80,582</b>	<b>5 422 712</b>	<b>31,4%</b>	<b>0,750</b>	<b>-60,462</b>
<b>Výnosy z finančnej činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>5 614</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,000</b>	<b>96 677</b>	<b>0,6%</b>	<b>17,221</b>	<b>0,000</b>
Výnosové úroky	0	0,0%	5 614	0,0%	0,000	96 677	0,6%	17,221	0,000
<b>Náklady na FČ</b>	<b>386 509</b>	<b>9182,9%</b>	<b>1 161 325</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,005</b>	<b>812 553</b>	<b>4,7%</b>	<b>0,700</b>	<b>2,102</b>
Nákladové úroky	280 112	6655,1%	1 126 349	4,1%	4,021	789 839	4,6%	0,701	2,820
Ostatné náklady z finančnej činnosti	106 397	2527,8%	34 976	0,1%	0,329	22 714	0,1%	0,649	0,213
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>-386 509</b>	<b>-9182,9%</b>	<b>-1 155 711</b>	<b>-4,2%</b>	<b>2,990</b>	<b>-715 876</b>	<b>-4,1%</b>	<b>0,619</b>	<b>1,852</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie</b>	<b>-485 128</b>	<b>-11526,0%</b>	<b>6 075 652</b>	<b>21,9%</b>	<b>-12,524</b>	<b>4 711 090</b>	<b>27,3%</b>	<b>0,775</b>	<b>-9,711</b>
Daň z príjmov splatná	0	0,0%	1 149 389	4,1%	0,000	987 663	5,7%	0,859	0,000
daň z príjmov odložená	0	0,0%		0,0%	0,000	-3 192	0,0%	0,000	0,000
<b>Výsledok hospodárenia po zdanení</b>	<b>-485 128</b>	<b>-11526,0%</b>	<b>4 926 263</b>	<b>17,8%</b>	<b>-10,155</b>	<b>3 726 619</b>	<b>21,6%</b>	<b>0,756</b>	<b>-7,682</b>



## Tabuľka č. 2 - Horizontálna a vertikálna analýza vybraných hodnôt výkazu súvaha – Majetok

Terra Trnavia 5, s.r.o.

	2022	Podiel na celkovom majetku	2023	Podiel na celkovom majetku	Index 2023/2022	2024	Podiel na celkovom majetku	Index 2024/2023	Index 2024/2022
<b>Spolu majetok</b>	<b>36 317 661</b>	<b>100,0%</b>	<b>31 833 518</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,877</b>	<b>18 347 247</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,576</b>	<b>0,505</b>
<b>Neobežný majetok</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,000</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<i>Dlhodobý nehmotný majetok</i>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,000</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<i>Dlhodobý hmotný majetok</i>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,000</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<i>Dlhodobý finančný majetok</i>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,000</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Obežný majetok</b>	<b>36 000 257</b>	<b>99,1%</b>	<b>31 740 789</b>	<b>99,7%</b>	<b>0,882</b>	<b>18 300 885</b>	<b>99,7%</b>	<b>0,577</b>	<b>0,508</b>
<b>Zásoby</b>	<b>33 332 487</b>	<b>91,8%</b>	<b>23 584 354</b>	<b>74,1%</b>	<b>0,708</b>	<b>15 120 746</b>	<b>82,4%</b>	<b>0,641</b>	<b>0,454</b>
Tovar a Výrobky	33 332 487	91,8%	23 584 354	74,1%	0,708	15 120 746	82,4%	0,641	0,454
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,000</b>	<b>3 192</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
odlož. Daň pohľ.	0	0,0%	0	0,0%	0,000	3 192	0,0%	0,000	0,000
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>	<b>545 000</b>	<b>1,5%</b>	<b>23 376</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,043</b>	<b>294 838</b>	<b>1,6%</b>	<b>12,613</b>	<b>0,541</b>
Pohľadávky z obchodného styku	545 000	1,5%	0	0,0%	0,000	294 838	1,6%	0,000	0,541
Iné pohľadávky	0	0,0%	23 376	0,1%	0,000	0	0,0%	0,000	0,000
<b>Finančné účty</b>	<b>2 122 770</b>	<b>5,8%</b>	<b>8 133 059</b>	<b>25,5%</b>	<b>3,831</b>	<b>2 882 109</b>	<b>15,7%</b>	<b>0,354</b>	<b>1,358</b>
Účty v bankách	2 122 770	5,8%	8 133 059	25,5%	3,831	2 882 109	15,7%	0,354	1,358
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>317 404</b>	<b>0,9%</b>	<b>92 729</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,292</b>	<b>46 362</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,500</b>	<b>0,146</b>
Náklady budúcich období	317 404	0,9%	92 729	0,3%	0,292	46 362	0,3%	0,500	0,146



## Tabuľka č. 3 - Horizontálna a vertikálna analýza vybraných hodnôt výkazu súvaha – Vlastné imanie a záväzky

Terra Trnavia 5, s.r.o.

	2022	Podiel na celkovom majetku	2023	Podiel na celkovom majetku	Index 2023/2022	2024	Podiel na celkovom majetku	Index 2024/2023	Index 2024/2022
<b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>	<b>36 317 661</b>	<b>100,0%</b>	<b>31 833 518</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,877</b>	<b>18 347 247</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,576</b>	<b>0,505</b>
<b>Vlastné imanie</b>	<b>3 415 241</b>	<b>9,4%</b>	<b>8 341 504</b>	<b>26,2%</b>	<b>2,442</b>	<b>9 486 321</b>	<b>51,7%</b>	<b>1,137</b>	<b>2,778</b>
Základné imanie	5 000	0,0%	5 000	0,0%	1,000	5 000	0,0%	1,000	1,000
Kapitálové fondy	4 033 000	11,1%	4 033 000	12,7%	1,000	4 033 000	22,0%	1,000	1,000
Zákonné rezervné fondy	0	0,0%	0	0,0%	0,000	500	0,0%	0,000	0,000
Výsledok hospodárenia z minulých rokov	-137 631	-0,4%	-622 759	-2,0%	4,525	1 721 202	9,4%	-2,764	-12,506
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-485 128	-1,3%	4 926 263	15,5%	-10,155	3 726 619	20,3%	0,756	-7,682
<b>Záväzky</b>	<b>32 902 420</b>	<b>90,6%</b>	<b>23 492 014</b>	<b>73,8%</b>	<b>0,714</b>	<b>8 860 926</b>	<b>48,3%</b>	<b>0,377</b>	<b>0,269</b>
<b>Dlhodobé záväzky</b>	<b>11 376 576</b>	<b>31,3%</b>	<b>5 575 139</b>	<b>17,5%</b>	<b>0,490</b>	<b>1 032 418</b>	<b>5,6%</b>	<b>0,185</b>	<b>0,091</b>
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	3 226 174	8,9%	2 256 792	7,1%	0,700	1 032 418	5,6%	0,457	0,320
Dlhodobé prijaté preddavky	8 150 402	22,4%	3 318 347	10,4%	0,407	0	0,0%	0,000	0,000
Dlhodobé bankkové úvery	20 565 759	56,6%	15 707 576	49,3%	0,764	0	0,0%	0,000	0,000
<b>Krátkodobé záväzky</b>	<b>875 351</b>	<b>2,4%</b>	<b>2 209 299</b>	<b>6,9%</b>	<b>2,524</b>	<b>6 147 390</b>	<b>33,5%</b>	<b>2,783</b>	<b>7,028</b>
Záväzky z obchodného styku	858 166	2,4%	707 056	2,2%	0,824	2 197 330	12,0%	3,108	2,560
Záväzky voči spoločníkom	86	0,0%	13 555	0,0%	157,616	2 582 008	14,1%	190,484	30023,349
Daňové záväzky	17 099	0,0%	1 488 688	4,7%	87,063	1 368 052	7,5%	0,919	80,008
Krátkodobé rezervy		0,0%		0,0%	0,000	8 131	0,0%	0,000	0,000
<b>Bankové úvery a výpomoci</b>	<b>84 734</b>	<b>0,2%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,000</b>	<b>1 672 987</b>	<b>9,1%</b>	<b>0,000</b>	<b>19,744</b>
Bežné bankové úvery	84 734	0,2%	0	0,0%	0,000	1 672 987	9,1%	0,000	19,744
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,000</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>

