

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	TH STAVBYT s.r.o., Čermeľská cesta 3, 040 01 Košice
Dátum založenia	24.04.2007
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	01.06.2007
Hospodárska činnosť	Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností

2. Zamestnanci

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	1	1
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	1	1
počet vedúcich zamestnancov	0	0

3. Informácie o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka za TH STAVBYT s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2016 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2015

Účtovnú závierku spoločnosti TH STAVBYT s.r.o., za rok 2015 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 25.7.2016.

6. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán a	Funkcia b	Meno c
Štatutárny orgán	Konateľ	JUDr. Rastislav Opaterný
	Konateľ	Ing. Karol Ruman

7. Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	D	e
JUDr. Rastislav Opaterný	201 750	3,87		
Ing. Karol Ruman	201 750	3,87		
Elisson, s.r.o.	4 813 100	92,26		
Spolu	5 216 600	100		

8. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť TH STAVBYT s.r.o. nie je súčasťou konsolidovaného celku.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovná závierka za rok 2016 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
- Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
- Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
- Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
- Zostatky účtov, ktoré vykazuje súvaha a ,ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene. Drobný dlhodobý nehmotný majetok do výšky 2400 EUR je jednorázovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku obstarania.
 - b) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
 - c) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
 - d) Zásoby obstarané kúpou:
 - Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO.
 - e) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
 - f) Krátkodobý finančný majetok – peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.
 - g) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
 - h) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
 - i) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
 - j) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- k) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
 - l) Deriváty majetok a záväzky zabezpečené derivátmi– nakúpené deriváty sa oceňujú v momente obstarania v obstarávacej cene. Následne sa preceňujú ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s reálnou hodnotou.
 - m) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 22 % po úpravách o niektoré položky na daňové účel

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv a odpisov.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci jeho zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku a	Životnosť b	Ročná sadzba odpisov c
Pozemky – Orná pôda	-	Neodpisuje sa
Pozemky – Zastavané plochy a nádvoria	-	Neodpisuje sa
Motorové vozidlá	4	25%

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Pohľadávky (r. 041 a 053 súvahy)**

1.1. Členenie pohľadávok celkom, vrátane skupiny:

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	525 997	0	525 997
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	120 278		120 278
Čistá hodnota zákazky			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	120 278	0	120 278

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 30 dní.

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Pohľadávky po lehote splatnosti		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	120 278	2 215
Krátkodobé pohľadávky spolu	120 278	2 215
Dlhodobé pohľadávky spolu	525 997	525 997

1.2. Zabezpečenie pohľadávok

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	X	x
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	x
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	x	x

2. Finančné účty (r. 071 súvahy)2.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	6 897	5 884
Bežné bankové účty	52 440	637 570
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	59 337	643 454

3. Časové rozlíšenie (r. 74 súvahy)

Opis položky časového rozlíšenia a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	366 439	370 483
Prenájom pozemku Urbariát Ťahanovce	366 251	370 228
Služby, poistenie	188	255
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie (r. 080 súvahy)**1.1. Informácie o vlastnom imaní

Výsledok hospodárenia minulých rokov sa zvýšil v položke „ Neuhradená strata minulých rokov “ o 181 952 ,00 EUR na základe rozhodnutia valného zhromaždenia o rozdelení hospodárskeho výsledku za rok 2015.

1.2. Vysporiadanie účtovnej straty za rok 2015

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	181 952
Vysporiadanie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	181 952
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	181 952

2. Závazky (r. 102 a 122 súvahy)

2.1. Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny:

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Závazky spolu d
Dlhodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku			
Čistá hodnota zákazky			
Nevyfakturované dodávky			
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku			
Prijaté preddavky			
Zmenky na úhradu			
Vydané dlhopisy			
Závazky zo sociálneho fondu	1 022		1 022
Ostatné záväzky	5 544 061		5 544 061
Odložený daňový záväzok			
Dlhodobé záväzky spolu	5 545 083	0	5 545 083
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	72		72
Čistá hodnota zákazky			
Nevyfakturované dodávky			
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku			
Závazky voči spoločníkom a združeniu	75 911		75 911
Závazky voči zamestnancom			
Závazky zo sociálneho poistenia			
Daňové záväzky a dotácie	2 489		2 489
Ostatné záväzky	0		31 480
Krátkodobé záväzky spolu	78 472	0	78 472

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	78 472	63 549
Krátkodobé záväzky spolu	78 472	63 549
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	5 545 083	5 222 409
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu	5 545 083	5 222 409

2.2. Závazky zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	0	958
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	0	64
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	0	64
Čerpanie sociálneho fondu		
Konečný zostatok sociálneho fondu	0	1 022

3. **Pôžičky a finančné výpomoci**

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Pôžičky					
Prijatá pôžička účet 479 300	EUR	7%	31.12.2018	240 000	0
Prijatá pôžička účet 479 900	EUR	5%	31.12.2020	5 000 000	5 000000
Prijatá pôžička účet 365 000	EUR	2,5%	30.09.2019	75 000	0
Finančné výpomoci					
	0	0	0	0	0

4. **Bankové úvery (r. 121 a 139 súvahy)**

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery					
	0	0	0	0	0
Krátkodobé bankové úvery					
	0	0	0	0	0

5. Deriváty

Názov položky a	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja d
	pohľadávky b	záväzku c	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0

Názov položky A	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia b	vlastné imanie c	výsledok hospodárenia d	vlastné imanie e
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0	0

Položky zabezpečené derivátmi:

Zabezpečovaná položka a	Reálna hodnota	
	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Závazok vykázaný v súvahe	0	0
Zmluvy, ktoré sa neučítajú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
Spolu	0	0

V. VÝNOSY**1. Výnosy z hospodárskej činnosti****1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb (r. 02 výkazu ziskov a strát)**

Oblasť odbytu a	Tržby z predaja výrobkov a služieb					
	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c	Bežné účtovné obdobie d	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie e	Bežné účtovné obdobie f	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie g
Slovenská republika	3 118	6 824				
Spolu	3 118	6 824	0	0	0	0

2. Výnosy pri aktivácii nákladov, ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, výnosy z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	11 502	66 714
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	10 000	64 993
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	1 502	1721
Finančné výnosy, z toho:	20 963	4
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>		
Výnosové úroky	20 963	4
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0

3. Čistý obrat

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	3 118	6 824
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	32 465	66 718
Čistý obrat celkom	35 583	73 542

VI. NÁKLADY

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	23 002	32 121
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>		
Telefónne poplatky, internet, poštovné	1 310	918
Služby MP AGRO	0	4515
Znalecké posudky	0	0
Opravy	966	2068
Právne služby	6000	6000
Nájom pozemku Urbariát Ťahanovce	3 977	3 977
Prenájom kancelárie	1749	1824
Vedenie účtovníctva	9000	9000
Ostatné (ubytovanie, odmeny, provízie- SL)	0	3 819
Cestovné	0	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	22 724	146 754
Spotreba energie	1431	1134
Ostatné dane a poplatky	929	1385
Spotreba	45	167
Zostatková cena predaného majetku	1 100	0
Poistenie majetku	648	578
PHM	560	1019
Ostatné	3 190	0
Nákup KHM	0	646
Mzdové náklady	0	10746
Sociálne náklady a odvody	0	4174
Daň z motorových vozidiel	214	362
Daň z nehnuteľností	9 302	8847
Odpisy	4345	4 740
Splatná daň z príjmov	0	0
Predaj HM	0	111 996
Daňová licencia	960	960
Finančné náklady, z toho:	255 772	76 619
Nákladové úroky	251 329	76 542
Kurzové straty	4 343	0
Ostatné finančné náklady	100	77

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzbá dane z príjmov pre rok 2015 je 22 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Odsúhlasenie dane z príjmov

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-264 953	X	x	-180 992	X	x
teoretická daň		-58 290	22		-39 818	22
Daňovo neuznané náklady	403	89	0	571	126	0
Výnosy nepodliehajúce dani	15	3	0	4	0	0
Umorenie daňovej straty	0	0	0	0	0	0
Spolu	-264 565	-358 204	22	-180 425	-36 693	22
Zrážková daň z príjmov	15	3			0	
Splatná daň z príjmov -DL		960			0	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov- DL		963			960	

VIII. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť nevedla evidenciu na podsúvahových účtoch.

IX. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**1. Podmienené záväzky**

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2016 daňové priznania spoločnosti za roky 2012 až 2016 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

X. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2016 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

