

# EURO HOME TRUST, a.s.

Účtovná závierka  
k 31. decembru 2017

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

2	0	2	3	0	3	8	1	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti

EURO HOME TRUST, a. s.  
Palisády 29/A  
811 06 Bratislava

### 2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom  
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi alebo na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti

### 3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným rozhodnutím jediného akcionára 29. septembra 2017.

### 4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

### 5. Údaje o skupine účtovných jednotiek

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

### 6. Počet zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2016	2017
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0

## B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo: Maroš Kerekanič - predseda

Dozorná rada: Lukáš Komžík – predseda  
Veronika Ridillová - člen  
Henrich Tomko - člen

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2017 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

## C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2017 je takáto:

CONSULTING GROUP, s.r.o.	26 000	100	100	-
<b>Spolu</b>	<b>26 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 5 5 6 7 6 5 4

DIČ 2 0 2 3 0 3 8 1 4 9

**D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH****(a) Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky**

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

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

**(b) 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.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

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

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

Náklady na výskum sa neaktivujú, účtujú sa do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie náklady na vývoj, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých je možné preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas maximálne 5 rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 6	lineárna	16,6 až 25
Dopravné prostriedky	4 až 6	degresívna	16 až 30
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

**(c) Dlhodobý finančný majetok**

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

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

**(d) Zásoby**

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

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.).

Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4 5 5 6 7 6 5 4

DIČ

2 0 2 3 0 3 8 1 4 9

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

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

- (e) **Zákazková výroba**  
Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.
- (f) **Zákazková výstavba nehnuteľnosti**  
Spoločnosť nemá náplň pre túto položku
- (g) **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 nevyžiteľné pohľadávky.
- (h) **Krátkodobý finančný majetok**  
Spoločnosť nemá náplň pre túto položku
- (i) **Finančné účty**  
Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravou položkou.
- (j) **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.
- (k) **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.
- (l) **Rezervy**  
Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.
- (m) **Záväzky**  
Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej zázvierke v tomto zistenom ocenení.
- (n) **Odložené dane**  
Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:  
a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,  
b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,  
c) možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.
- (o) **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.
- (p) **Emisné kvóty**  
Spoločnosť nemá náplň pre túto položku
- (q) **Dotácie zo štátneho rozpočtu**  
Spoločnosť nemá náplň pre túto položku
- (r) **Prenájom (lízing)**  
**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

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

2	0	2	3	0	3	8	1	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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.

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.

**(s) Deriváty**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku

**(t) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku

**(u) Cudzia mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, sa už neprepočítavajú.

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

**(v) 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.

**(w) Porovnateľné údaje**

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

**(x) Oprava chýb minulých období**

V účtovnom období 2017 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

**E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok****Záložné právo**

Spoločnosť má zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam, existujúcim a budúcim pohľadávkam a iným právam na peňažné plnenie vo vlastníctve spoločnosti v prospech Privatbanka, a.s.. Ďalšie zabezpečenie úveru je realizované blanko zmenkou. Dlužníka a notárskou zápisnicou spísanou ako exekučný titul pre prípad neplnenia záväzkov Spoločnosti voči Privatbanka, a.s..

# EURO HOME TRUST, a.s.

Účtovná zvierka  
k 31. decembru 2017

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

2	0	2	3	0	3	8	1	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## Leasing

Spoločnosť má pohľadávky z finančného prenájmu *podľa zmluvy o nájme nehnuteľnosti s právom kúpy – viacúčelová hala v Pezinku..* Výška budúcich platieb rozdelená na istinu a finančný výnos podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2017			31. 12. 2016		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
a	b	c	d	e	f	g
Istina	67 324	300 829	85 470	64 438	287 933	171 184
Finančný výnos	18 568	42 736	2 085	21 454	55 632	7 756
<b>Spolu</b>	<b>85 891</b>	<b>343 565</b>	<b>87 555</b>	<b>85 892</b>	<b>343 565</b>	<b>178 940</b>

## 2. Deriváty

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

## 3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	121	6 572
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 454 378	4 146 283
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	840 000	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	170 333	0
<b>Závazky spolu</b>	<b>3 464 832</b>	<b>4 152 855</b>

## 4. Vlastné akcie

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

## 5. Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku

## 6. Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku

## F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### 1. Podmienený majetok

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

### 2. Podmienené záväzky

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

### 3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

### 4. Najatý majetok

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

## EURO HOME TRUST, a.s.

Účtovná zvierka  
k 31. decembru 2017

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

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

DIČ 

2	0	2	3	0	3	8	1	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

### 5. Prenajatý majetok

Spoločnosť vlastní parkovacie miesta v Žiline, ktoré prenajíma a predáva právnickým a fyzickým osobám. Výnosy z ich prenájmu činia 199,92 € a výnosy z ich predaja dosiahli v roku 2017 výšku 216 000 €.

Vo vlastníctve spoločnosti sú nehnuteľnosti a byty, ktoré prenajíma Veľvyslanectvu Kuvajtského štátu, spoločnosti DeltaVolt, s.r.o. a prevažne fyzickým osobám. Ročné výnosy z ich prenájmu sú 65 655 €.

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

Po 31. decembri 2017 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

### H. OSTATNÉ INFORMÁCIE

**1. Informácia o udelení výlučného práva alebo osobitného práva poskytovať služby vo verejnom záujme**  
Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**2. Informácie ÚJ, v ktorých má orgán verejnej moci väčšinový podiel na hlasovacích právach (§23d ods. 6)**  
Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.