

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	3	8	6	9	4	9
IČO			3	6	7	8	6	1	5	2

Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

a) Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

MT Invest. a.s.
 Malý trh 2/A
 811 08 Bratislava
 IČO: 36 786 152
 DIČ: 2022386949
 Dátum založenia: 16.5.2007
 Dátum vzniku: 2.6.2007

Dňa 2.6.2007 bola spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri pod názvom MT Invest, a.s.v odd. Sa vo vložke č. 4154/B.

Pôvodné sídlo spoločnosti bolo na Miletičovej ulici 1 Bratislava, ktoré bolo od 2.6. do 8.11.2007. Od 9.11.2007 bolo zmenené sídlo spoločnosti na Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava.

Spoločnosť sa stala od 1.augusta 2007 mesačným platcom dane z pridanej hodnoty.

b) Hlavné činnosti spoločnosti

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom – obstarávateľská činnosť
- predaj nehnuteľností

c) Priemerný počet zamestnancov

Spoločnosť nemá zamestnancov.

d) Test veľkostnej skupiny UJ

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účt.obdobie	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	5 765 447	5 269 462	A
Čistý obrat celkom	258 269	403 058	N
Počet zamestnancov	0	0	N

Účtovná jednotka patrí do veľkostnej skupiny: malá účtovná jednotka.

e) Dátum schválenia účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.decenbru 2017 bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 18.9.2017.

Zisk spoločnosti MT Invest, a.s. dosiahnutý za rok 2016 vo výške 200 205,19 € sa rozdelil takto:

1. čiastka 20.020,52€ sa pridelila do rezervného fondu spoločnosti
2. čiastka 180.184,67€ sa preúčtovala na účet Nerozdelený zisk za rok 2016.

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	3	8	6	9	4	9
IČO			3	6	7	8	6	1	5	2

f) 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.

g) Konsolidujúci podnik

Účtovná závierka spoločnosti MT, a.s. sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky materskej spoločnosti, pretože nie sú splnené kritériá podľa zák. o účtovníctve pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky.

h) Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

ch) Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. Decembru 2016 bola uložená do registra účtovných závierok v súlade s platnými predpismi na zverejnenie.

i) Schválenie audítora

V účtovnom období roku 2017 spoločnosť nemala zo zákona povinnosť auditu účtovnej závierky podľa §19 zák.č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, nakoľko nespĺnila aspoň dve z podmienok, ktoré sa uvádzajú v cit. zákone. Predstavenstvo spoločnosti však rozhodlo o vykonaní dobrovoľného auditu za rok 2017.

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán		
-druh príjmu (výhody):	0	0
Dozorný orgán		
-druh príjmu (výhody):	0	0
Iný orgán účtovnej jednotky		
-druh príjmu (výhody):	0	0

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	3	8	6	9	4	9
IČO			3	6	7	8	6	1	5	2

Článok III - INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

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

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 od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 660 EUR, od 1. marca 2009 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:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda Odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Aktivované náklady na vývoj	5	Lineárna	20
Softvér	4	Lineárna	25
Oceniteľné práva (licencia)	8	Lineárna	12,5
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Dlhodobý nehmotný majetok, ktorý bol uvedený do používania najneskôr do 28. februára 2009 v ocenení rovnom alebo nižšom ako 2 400 EUR, sa považuje za dlhodobý nehmotný majetok a pokračuje sa v jeho odpisovaní.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 996 EUR, od 1. marca 2009 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	50	lineárna	2,0
Stroje, prístroje a zariadenia	4	lineárna	25
Dopravné prostriedky	4 až 6	degresívna	16 až 30
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Dlhodobý hmotný majetok vrátane technického zhodnotenia, ktorý bol uvedený do používania najneskôr do 28. februára 2009 v ocenení rovnom alebo nižšom ako 1 700 EUR, sa považuje za dlhodobý hmotný majetok a pokračuje sa v jeho odpisovaní.

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	3	8	6	9	4	9
IČO			3	6	7	8	6	1	5	2

Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov.

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, poisťné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

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 upravuje vytvorením opravnej položky.

Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy stupňa dokončenia zákazky (angl. percentage-of-completion-method).

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.

Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

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.

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.

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 závierke v tomto zistenom ocenení.

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.

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	3	8	6	9	4	9
IČO			3	6	7	8	6	1	5	2

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

Emisné kvóty

Bezodplatne pripísaný proporčný podiel emisných kvót v ocenení reprodukčnou obstarávacou cenou sa účtuje v prospech výnosov budúcich období.

Zúčtovanie výnosov budúcich období sa uskutočňuje v časovej a vecnej súvislosti s použitím bezodplatne pripísaných emisných kvót z dôvodu ich predaja alebo tvorby rezervy alebo splnenia povinnosti odovzdania emisných kvót.

Dotácie zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že na základe splnených podmienok na poskytnutie dotácie sa Spoločnosti daná dotácia poskytne.

Dotácie na hospodársku činnosť Spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel.

Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku.

Prenájom (lízing)

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastníka, nie nájomca.

Finančný prenájom (s kúpnu opciou; bez kúpnej opcie je považovaný za operatívny prenájom). Majetok prenajatý na základe zmluvy uzatvorenej do 31. decembra 2003 vykazuje ako svoj majetok jeho vlastníka, nie nájomca. Majetok prenajatý na základe zmluvy uzatvorenej 1. januára 2004 a neskôr vykazuje ako svoj majetok jeho nájomca, nie vlastníka.

Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

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.

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	3	8	6	9	4	9
IČO			3	6	7	8	6	1	5	2

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v 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 závierka, sa na menu euro už neprepočítavajú.

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.

Oprava významných chýb minulých účtovných období účtovanej v bežnom účtovnom období

V bežnom období účtovná jednotka neúčtovala o oprave chýb minulých účtovných období. Spoločnosť nevykazuje vo svojom účtovníctve žiadny dlhodobý nehmotný majetok.

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

Poistenie dlhodobého hmotného majetku

Spoločnosť má poistený hmotný majetok poistnou zmluvou č.9871002155 v Allianz –Slovenská poisťovňa, uzatvorenou dňa 31.12.2012 na neurčito. Predmetom poistenia je poistenie administratívnej budovy Malý trh 2/A na poistnú sumu 6 132 000€ proti požiaru, vode, víchrici, živlom a ostatné, proti vypratávacím nákladom (do sumy 160tis.€) a krádeži a vandalizmu (20tis.€), poistenie rizika rozbitia skla (5tis.€).

Zmluva o úvere a záložné právo

Dňa 22.8.2016 bola uzatvorená Zmluva o splátkovom úvere č. 1415/16/15 s OTP Bankou na výšku 2 mil.EUR. Ide o dlhodobý úver s konečnou splatnosťou 30.6.2026.

Úver bol poskytnutý na účel: splatenie aktuálneho zostatku existujúceho úveru a na výplatu vlastných zdrojov.

Splatenie zostatku existujúceho úveru bolo vykonané dňa 31.8.2016 v čiastke 764 788,30EUR.

Na zabezpečenie úveru vo výške 2 mil. EUR bolo v prospech OTP Banky zriadené:

1. záložné právo na nehnuteľný majetok:

-pozemok vedený ako zastavané plochy a nádvoria, parcela č.9777 o rozlohe 425m2

- administratívna budova, súp.č. 7089 na pozemku parcelné č.9777

Nehnutelnosti sú zapísané na LV č.7408, vedenom Správou katastra Bratislava I pre katastrálne územie Bratislava- mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. záložné právo na hnutel'ny majetok:

- na všetky existujúce a budúce pohľadávky Záložcu na peňažné plnenie spolu s príslušenstvom (spisová značka Not.cent.registra zál.práv č.22605/2015 a 23756/2016).

3. ručiteľ'ská listina zo dňa 22.8.2016 ručiteľ'a Pro Partners Holding, a.s.

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	3	8	6	9	4	9
IČO			3	6	7	8	6	1	5	2

Na pohľadávky je zriadené záložné právo v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam č. 22605/2015 a 23756/2016:

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	X	4 000 000
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	X	0

K 31.12.2017 je stav tohto úveru vo výške 1 775 000,-€.

Úver sa spláca každý polrok po 75 tis.EUR, teda ročne 150 tis.EUR.

Dňa 25.5.2017 spoločnosť uzatvorila Zmluvu o peňažnej pôžičke s úverovým rámcom 1 000 000,00 € na dobu 10 rokov. Peniaze majú slúžiť na financovanie nákladov spojených s celkovou rekonštrukciou nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti.

Zábezpeku tohto úveru je pozemok a administratívna budova špecifikované vyššie.

Pretože ku každej z Nehnuteľností už trvá záložné právo záložného veriteľa OTP Banka Slovensko, tak záložné právo k Nehnuteľnostiam dané ako zábezpeka vzniká ako druhé v poradí rozhodujúcom pre uspokojenie záložných práv, s čím veriteľ súhlasí.

K 31.12.2017 je stav peňažnej pôžičky spolu s úrokom vo výške 1 019 860,27 €.

Spoločnosť nemá ďalšie záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.

Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predch.účt.obdobie
Dlhodobý bankový úver	1 625 000	1 775 000
Peňažná pôžička	1 000 000	0

Článok V - INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

- Účtovná jednotka neeviduje budúce možné záväzky nevykázané v súvahe.
- Podnik nemá žiadne vedomosti o tom, že by jej hrozili súdne spory .
- 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.

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	3	8	6	9	4	9
IČO			3	6	7	8	6	1	5	2

2. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje žiadne iné ako spomínané finančné povinnosti.

3. Podmienený majetok

Spoločnosť nemá podmienený majetok.

4. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajíma administratívnu budovu Malý trh 2/A od 16.10.2007, z čoho má príjmy, ktoré tvoria výnosy spoločnosti.

V roku 2017 začala spoločnosť vykonávať rozsiahle opravy a rekonštrukcie priestorov v celej budove, ktoré pokračujú aj v r. 2018.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok	5 431 345	5 183 689
Majetok v nájme (operatívny prenájom)		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z derivátov		
Záväzky z opcí derivátov		
Odpísané pohľadávky		
Pohľadávky z leasingu		
Záväzky z leasingu		
Iné položky		

Článok VI - INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

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

Z dôvodu rozsiahlych opráv a rekonštrukcii na budove poklesli tržby z prenájmu budovy.

Vypracovala: Ing. Vargová Iveta

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	3	8	6	9	4	9
IČO			3	6	7	8	6	1	5	2