

## Čl. I Všeobecné informácie o účtovnej jednotke

### Čl. I (1) (5) Všeobecné informácie

Spoločnosť Centrop s r. o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 5. decembra 2006 v zmysle ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov. Spoločnosť bola zapísaná do Obchodného registra 12. decembra 2006 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel s.r.o., vložka 43561/B).

Spoločnosť zmenila názov od 9. apríla 2009, pôvodný názov spoločnosti bol Opera Reform Alfa s. r. o.

Čl. I (1)

Obchodné meno účtovnej jednotky: Centrop s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky: Svätoplukova 30, 821 08, Bratislava

Opis hospodárskej činnosti v nadväznosti na predmet podnikania

Kúpa a predaj nehnuteľností Poľnohospodárska výroba

Čl. I (5)

Priemerný počet zamestnancov počas účtovného obdobia

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

### Čl. I (2) (3) Dátum schválenia účtovnej závierky a právny dôvod

Čl. I (2) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie: 26.07.2017

Čl. I (3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

☒ riadna

☐ mimoriadna

☐ priebežná

### Čl. II Informácie o orgánoch spoločnosti

Konatelia Ing. Martin Drážský (od 12. decembra 2006)  
Alexander Schmid (od 11. decembra 2008)

### Čl. II b) Informácie o pôžičkách poskytnutých členom orgánov spoločnosti k poslednému dňu účtovného obdobia

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 členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2016: žiadne).

Čl. II b) Informácie o pôžičkách poskytnutých členom orgánov spoločnosti k poslednému dňu účtovného obdobia

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO

3 6 7 1 0 1 4 8

DIČ

2 0 2 2 2 8 5 6 6 1

| Druh pôžičky                       | Hodnota pôžičky členov<br>štatutárnych orgánov<br>(BO) | Hodnota pôžičky členov<br>dozorných orgánov (BO) | Hodnota pôžičky členov<br>iných orgánov (BO) | Hodnota pôžičky členov<br>štatutárnych orgánov<br>(PO) | Hodnota pôžičky členov<br>dozorných orgánov (PO) | Hodnota pôžičky členov<br>iných orgánov (PO) |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Celková suma poskytnutých pôžičiek |                                                        |                                                  |                                              |                                                        |                                                  |                                              |
| Celková suma splatených pôžičiek   |                                                        |                                                  |                                              |                                                        |                                                  |                                              |
| Celková suma odpustených pôžičiek  |                                                        |                                                  |                                              |                                                        |                                                  |                                              |
| Celková suma odpísaných pôžičiek   |                                                        |                                                  |                                              |                                                        |                                                  |                                              |

## Čl. III Informácie o prijatých postupoch

### Čl. III (1) Nepretržité pokračovanie účtovnej jednotky

Čl. III (1) Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:

☒ Áno

☐ Nie

### Čl. III (2) Účtovné zásady a metódy, zmeny účtovných zásad a metód

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 nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína dňom uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

|                                  | Predpokladaná<br>doba používania v rokoch | Metóda<br>odpisovania | sadzba v % | Ročná odpisová |
|----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|------------|----------------|
| Aktivované náklady na vývoj      | 5                                         | lineárna              |            | 20             |
| Softvér                          | 4                                         | lineárna              |            | 25             |
| Oceniteľné práva (licencia)      | 2 - 5                                     | lineárna              | 50 - 20    |                |
| Drobný dlhodobý nehmotný majetok | rôzna                                     | jednorazový odpis     |            | 100            |

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací 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<br>doba používania v rokoch | Metóda<br>odpisovania | Ročná odpisová<br>sadzba v % |            |
|--------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|------------|
| Stavby                         | 40                                        | lineárna              | 2,5                          |            |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 4 až 8                                    | lineárna              |                              | 12,5 až 25 |
| Dopravné prostriedky           | 4 až 6                                    | lineárna              | 16,16 až 25                  |            |
| Drobný dlhodobý hmotný majetok | rôzna                                     | jednorazový odpis     | 100                          |            |

#### Zásoby

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

Obstarávací 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. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

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.

#### Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

#### 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.

#### 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.

#### Prenájom (lízng)

Majetok prenášaný na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.

#### Cudzí mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným 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 závierka, 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 už neprepočítavajú.

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 závierka, 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.

#### 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.

Čl. III (2) Aplikované účtovné zásady a metódy, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie, výsledku hospodárenia a zmeny zásad a metód

| Položka súvahy | Aplikované zásady a metódy | Druh zmeny zásady alebo metódy | Dôvod zmeny | Hodnota vplyvu na prísl. položku súvahy |
|----------------|----------------------------|--------------------------------|-------------|-----------------------------------------|
|----------------|----------------------------|--------------------------------|-------------|-----------------------------------------|

## Čl. III (4) Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov

### Čl. III (4) a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov - obstarávacía cena, vlastné náklady, menovitá hodnota

Čl. III (4) a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov - obstarávacía cena, vlastné náklady, menovitá hodnota

| Ocenenie majetku a záväzkov                                                        | ÚJ má náplň (x) | Poznámka k oceneniu                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Obstarávacou cenou</b>                                                          |                 |                                                                                                                                                                                                                       |
| 1. Hmotný majetok s výnimkou hmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou       | x               | Hmotný majetok s výnimkou hmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou sa oceňuje obstarávacou cenou a pozemky aj províziami za výkup pozemkov. Zníženie hodnoty pozemkov sa upravuje vytvorením opravnej položky. |
| 2. Zásoby s výnimkou zásob vytvorených vlastnou činnosťou                          | x               | Zásoby - nehnuteľnosti na predaj sa oceňujú obstarávacou cenou a províziami za výkup pozemkov. Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.                                                        |
| 3. Podiely na základnom imaní obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere     |                 |                                                                                                                                                                                                                       |
| 4. Pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí alebo pohľadávky nadobudnuté vkladom do ZI | x               | 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 nevyžiadateľné pohľadávky.  |
| 5. Nehmotný majetok s výnimkou nehmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou   | x               | Nehmotný majetok s výnimkou nehmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou sa oceňuje obstarávacou cenou                                                                                                           |
| 6. Záväzky pri ich prevzatí                                                        |                 |                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Vlastnými nákladmi</b>                                                          |                 |                                                                                                                                                                                                                       |
| 1. Hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou                                     |                 |                                                                                                                                                                                                                       |
| 2. Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou                                             |                 |                                                                                                                                                                                                                       |
| 3. Nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                       |
| 4. Príchovky a prírastky zvierat                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Menovitou hodnotou</b>                                                          |                 |                                                                                                                                                                                                                       |
| 1. Peňažné prostriedky a ceniny                                                    | x               | Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.                                                                                                  |
| 2. Pohľadávky pri ich vzniku                                                       | x               | 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.      |
| 3. Záväzky pri ich vzniku                                                          | x               | Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou.                                                                                                                                                                 |

### Čl. III (4) a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov - reálna hodnota, hodnota zistená metódou vlastného imania, iné

Čl. III (4) a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov - reálna hodnota, hodnota zistená metódou vlastného imania, iné

| Ocenenie majetku a záväzkov                                                       | ÚJ má náplň (x) | Poznámka k oceneniu                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| <b>Reálnou hodnotou</b>                                                           |                 |                                      |
| 1. Majetok a záväzky nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti                   |                 |                                      |
| 2. Majetok a záväzky nadobudnuté vkladom podniku alebo jeho časti                 |                 |                                      |
| 3. Záväzky nadobudnuté zámenou s výnimkou ÚJ účtujúcej v jednoduchom účtovníctve  |                 |                                      |
| 4. Cenné papiere a deriváty a podiely na základnom imaní                          |                 |                                      |
| 5. Drahé kovy v majetku fondu                                                     |                 |                                      |
| <b>Hodnotou zistenou metódou vlastného imania</b>                                 |                 |                                      |
| <b>Iné</b>                                                                        |                 |                                      |
| 1. Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci |                 |                                      |
| 2. Daň z príjmov - splatná                                                        | x               | Vypočítaná daň alebo daňová licencia |

### Čl. III (4) b) Odhad zníženia hodnoty majetku, tvorba opravnej položky

Spoločnosť vlastní k 31.12.2017 pozemky v obstarávacej cene 94 262 680 EUR, k pozemkom boli prehodnotené a zúčtované opravné položky na základe znaleckého posudku vypracovaného spoločnosťou Branton Associates, spol. s r.o. (zostatková cena pozemkov k 31. decembru 2017: 28 985 415 EUR) aj v predchádzajúcom účtovnom období boli k pozemkom zúčtované opravné položky (zostatková cena pozemkov k 31. decembru 2016: 50 662 342 EUR)

Čl. III (4) b) Odhad zníženia hodnoty majetku, tvorba opravnej položky

| Druh majetku                                                           | Odhad zníženia hodnoty | Stav OP na začiatku účtovného obdobia | Tvorba OP | Zúčtovanie OP | Stav OP na konci účtovného obdobia |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|-----------|---------------|------------------------------------|
| Pozemky - VW                                                           |                        | 43 643 356                            |           |               | 65 277 265                         |
| Obstaranie dlhodobého hmotného majetku                                 |                        | 2 138 050                             |           |               | 3 256 872                          |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok - projekt VW - pozemky |                        | 11 418                                |           |               | 52 027                             |
| Opravné položky k tovaru - k nehnuteľnostiam na predaj                 |                        | 139 987                               |           |               | 349 784                            |

### Čl. III (4) g) Tvorba odpisového plánu

Čl. III (4) g) Tvorba odpisového plánu

- ☒
Dlhodobý nehmotný majetok

odpisový plán účtovných odpisov vychádzal z požiadavky zákona č. 431/2002 o účtovníctve. Majetok sa odpisoval počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy dlhodobého nehmotného majetku sa rovnajú.
- ☐
Dlhodobý hmotný majetok:

odpisový plán účtovných odpisov sa zostavil interným predpisom, v ktorom sa vychádzalo z predpokladaného opotrebenia zaradeného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Účtovné a daňové odpisy sa nerovnajú.
- ☒
Dlhodobý hmotný majetok:

odpisový plán účtovných odpisov sa zostavil interným predpisom, v ktorom sa vychádzalo z metód používaných pri vyčíslovaní daňových odpisov. Účtovné a daňové odpisy sa rovnajú.

Odpisový plán bol ovplyvnený týmito skutočnosťami

Spôsob zostavenia odpisového plánu pre jednotlivé druhy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku

| Druh majetku                      | Doba odpisovania | Sadzba odpisov                      | Odpisová metóda |
|-----------------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------|
| DNM - Oceniteľné práva (licencia) | 2 až 5 rokov     | Ročná odpisová sadzba 50 až 20 %    | lineárna        |
| DHM - Samostatné hnutelné veci    | 8 až 12 rokov    | Ročná odpisová sadzba 8,3 až 12,5 % | lineárna        |

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

### Čl. IV (5) Informácie o sume a dôvodoch vzniku položiek nákladov a výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Čl. IV (5) Informácie o sume a dôvodoch vzniku položiek nákladov a výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

| Názov položky                                                     | Dôvod vzniku | Hodnota (BO) | Hodnota (PO) |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, z toho:</b>  |              |              |              |
| Tržby z predaja služieb - nájomné za prenájom pozemkov            |              | 40 260       | 25 229       |
| Tržby z predaja dlhodobého majetku                                |              | 50 660       | 228 007      |
| výnosy z nehnuteľnosti na predaj                                  |              |              | 466 139      |
| Ostatné prevádzkové výnosy                                        |              | 283 200      |              |
| Ostatné finančné výnosy                                           |              | 539 830      |              |
| <b>Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, z toho:</b> |              |              |              |
| Ostatné služby - poradenské a konzultačné                         |              | 573 010      | 443 770      |
| Ostatné služby - právne                                           |              | 58 958       | 56 008       |
| Odpis pohľadávok                                                  |              | 897 577      |              |
| Tvorba OP                                                         |              | 22 793 340   | 62 397       |
| Úroky z pôžičiek                                                  |              | 111 465      | 54 539       |

## Miesto pre ďalšie záznamy

Položky, pre ktoré nemá účtovná jednotka náplň, sú vynechané.

Miesto pre ďalšie záznamy