

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 8 9 9 4 8

DIČ

2 0 2 0 2 2 3 1 1 7

**A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Dúbravská 2, s.r.o.  
Laurinská 18  
811 01 Bratislava

Spoločnosť Dúbravská 2, s. r. o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 9. mája 2000 a do obchodného registra bola zapísaná 2. júna 2000 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 21898/B).

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- reklamná činnosť,
- sprostredkovateľská činnosť,
- poradenská činnosť v oblasti obchodu.

**2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 19. júna 2017.

**3. 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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

**4. Informácie o skupine**

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

**5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov**

Spoločnosť nemala v účtovnom období 2017 zamestnancov (2016: 0).

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Konatelia                      Mgr. Radovan Sukup  
   Mgr. Martin Šmigura

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).

**C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti bola do 30. júna 2017 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
CTP Invest, spol. s r.o.	33,194	100	100
<b>Spolu</b>	<b>33,194</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 8 9 9 4 8

DIČ

2 0 2 0 2 2 3 1 1 7

Na základe zmluvy o obstaraní obchodného podielu sa od 1. júla 2017 stala novým spoločníkom spoločnosť AE10 s.r.o. K 1. októbru 2017 došlo k zlúčeniu oboch spoločností, spoločnosť AE10 s.r.o. zanikla bez likvidácie a právnym nástupcom sa stala Dúbravská 2 s.r.o. K rozhodnému dňu bola zostavená otváracia súvaha, na Spoločnosť - ako právneho nástupcu – prešlo celé obchodné imanie zanikajúcej spoločnosti, vrátane celého majetku, pohľadávok a iných práv a peniazmi oceniteľných hodnôt, ako aj povinností a záväzkov, vrátane všetkých daňových povinností a záväzkov zanikajúcej spoločnosti. Z dôvodu zlúčenia vznikol Spoločnosti goodwill v celkovej výške 8 681 444 EUR.

Na základe vyššie uvedených skutočností je štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2017 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
WOOD & Company, investičný fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	33,194	100	100
<b>Spolu</b>	<b>33,194</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### 1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka 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, okrem odpisovania dlhodobého majetku. Spoločnosť prehodnotila dobu použiteľnosti budovy a celkovú dobu odpisovania predĺžila z pôvodných 23 na 40 rokov. Očakávaná zostatková doba použiteľnosti sa tak od 1.1.2017 zmenila na 25 rokov.

### 2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

#### Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje signifikantné riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

### 3. 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.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, 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. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení 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:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 8 9 9 4 8

DIČ

2 0 2 0 2 2 3 1 1 7

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	25	lineárna	4

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. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía 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:

	Rok zaradenia	Predpokladaná doba používania v rokoch	Očakávaná zostatková doba používania od 1.1.2017 v rokoch	Metóda odpisovania zo zostatkovej ceny	Ročná odpisová sadzba v %
Budova Westend	2002	40	25	lineárna	2,5
Garáže Westend	2002	40	25	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia			5	lineárna	20
Drobný dlhodobý hmotný majetok			rôzna	jednorazový odpis	100

Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje postupne počas predpokladanej doby používania.

Pozemky sa neodpisujú.

#### **Posúdenie zníženia hodnoty majetku**

Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku spracovaného nezávislým externým znalcom. V znaleckom posudku je ocenenie stanovené výnosovou metódou. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, Spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. Na základe porovnania tejto hodnoty s aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve Spoločnosti nevznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.

#### **4. 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.

#### **5. Finančné účty**

Finančné účty tvorí ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

#### **6. 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.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	7	8	9	9	4	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	2	3	1	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**7. 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.

**8. Závazky**

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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 účtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

**9. Rezervy**

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpuštenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

**10. 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.

**11. 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.

V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na počas prenájmu niekoľko mesiacov za znížené alebo symbolické nájomné. Nájomné zmluvy tiež obe strany zaväzujú k ich pravidelnej indexácii. Spoločnosť účtuje výnosy z nájomného na rovnomernej báze počas trvania príslušnej zmluvy. Vedenie Spoločnosti sa domnieva, že takéto účtovanie vernejšie zobrazuje podstatu účtovných prípadov.

**12. Oprava chýb minulých období**

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 8 9 9 4 8

DIČ

2 0 2 0 2 2 3 1 1 7

**E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Závazky**

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	30 670	195 368
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	307 347	119 388
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	143 200	120 816
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	94 164	90 049
<b>Závazky spolu</b>	<b>575 381</b>	<b>525 621</b>

Bankový úver v Tatra banke a.s. bol dňa 4.7.2017 v plnom rozsahu splatený. Následne Spoločnosť v rámci zľúčenia prevzala záväzok z titulu bankového úveru voči UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky.

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2017
Bankový úver - krátkodobý	EUR	2,75	2018	494 000
Bankový úver - splatnosť do 5 rokov	EUR	2,75	2019 - 2022	8 112 000
				<b>8,606,000</b>

Na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 22. júna 2017 bolo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky zriadené záložné právo na majetok Spoločnosti.

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

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