

**POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2017**

zostavené podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie  
**pre malé účtovné jednotky**

**A. Všeobecné údaje****a) Základné údaje:**

Názov spoločnosti: STAVEBNÝ HOLDING a.s.

Sídlo: Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava

IČO: 35 879 173

Dátum založenia: 10.3.2004

Dátum zápisu do OR: 19.3.2004

**b) Hlavné činnosti spoločnosti**

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- predaj nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností

**c) Priemerný počet zamestnancov**

Priemerný počet zamestnancov Spoločnosti v roku 2017 bol 0.

**d) 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.

**e) Dátum schválenia účtovnej závierky**

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená 7.11.2017 na riadnom Valnom zhromaždení.

**f) Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 bola uložená do registra účtovných závierok v súlade s platnými predpismi.

**B. Informácie o členoch štatutárnych orgánov a dozorných orgánov**

*Predstavenstvo:*

Predseda: Ing. Peter Hudec

Klimovské 394/9, Žilina

Členovia: Ing. Juraj Grnáčik

Exnárova 3129/19, Bratislava

## Dozorná rada:

Predseda: Ing. Vladimír Bencz Hlaváčikova 35, Bratislava  
 Ing. Pavel Hladký Lidická 14, Bratislava  
 Ing. Tatiana Sarr Rajecká 763/4, Bratislava

## 2. Štruktúra spoločníkov, akcionárov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre spoločníkov, akcionárov do dňa jej zmeny vzniknutej v priebehu účtovného obdobia

Tabuľka č. 1

Spoločník, akcionár a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	absolútne b	v % c		
Prvý realitný fond, o. p. f., IAD Investments, správ. spol., a. s. spravovaný správcovskou spoločnosťou IAD Investments, správ. spol., a. s.	33194	100		
<b>Spolu</b>				

### C. Konsolidácia

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

### D. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

#### (a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti .

#### (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 od 1. januára 2003 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 od 1. júla 2010 úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného 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 obstarávacia 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 Metóda Ročná odpisová doba používania v rokoch odpisovania 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

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 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 Metóda Ročná odpisová

doba používania v rokoch odpisovania sadzba v %  
 Stavby 40 lineárna 2,5  
 Stroje, prístroje a zariadenia 8 až 12 lineárna 8,3 až 12,5  
 Dopravné prostriedky 4 až 6 degresívna 16 až 30  
 Drobný dlhodobý hmotný majetok rôzna jednorazový odpis 100

**(c) 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 nevyožiteľné pohľadávky.

**(d) Peňažné prostriedky a ceniny**

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

**(e) 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.

**(f) 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.

**(g) 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.

**(h) Odložené dane**

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

**(i) 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.

**(j) 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.

**E. Údaje vykázané na strane aktív súvahy****Dlhodobý hmotný majetok**

Spoločnosť eviduje majetok stavby v HO 379801 eur, pozemky v HO 53277.

**Nehnutelnosť na predaj**

Nehnutelnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie	1146091
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	461974

Spoločnosť aktivovala úroky z pôžičiek na účet 133 v HO 32 817,- eur.

**Veková štruktúra pohľadávok**

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej			

jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>			
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	208 149	94 689	302 838
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	3 389		3 389
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>211 538</b>	<b>94689</b>	<b>306 227</b>

**krátkodobý finančný majetok**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	738	6
Bežné bankové účty	80363	116643
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
<b>Spolu</b>	<b>81101</b>	<b>116649</b>

**Významné položky časového rozlíšenia na strane aktív**

Spoločnosť eviduje na účte 381 časového rozlíšenia na strane aktív HO 821 eur.

**F. Údaje vykázané na strane pasív súvahy****Vysporiadanie účtovnej straty**

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Účtovná strata</b>	-37 009
<b>Vysporiadanie účtovnej straty</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-37 009
Iné	
<b>Spolu</b>	<b>-37 009</b>

§ 30 – daňovú stratu vykázanú za zdaňovacie obdobie začínajúce po 31.12.2013 bude možné odpočítat rovnomerne počas najviac 4 rokov (bolo počas najviac 7 zdaňovacích období aj nerovnomerne). Čiže môžu nastať tieto prípady:

- Strata vykázaná od roku 2010,2011,2012 ešte aj v roku 2013 pri vykazanom kladnom ZD sa odpočíta po starom, teda najviac do 7 rokov v ľubovoľnej výške.
- Za zdaňovacie obdobie začínajúce rokom 2014 už sa neodpočítaná daňová strata alebo jej časť vykázaná v rokoch 2010,2011, 2012 a aj 2013 spočíta a vydolí číslom 4 a takto sa bude uplatňovať ako položka znižujúca základ dane u PO rovnomerne počas najviac 4 rokov(**§52 za ods.4**)

#### Závazky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	3 825	3 837
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	141 228	65 866
Krátkodobé záväzky spolu	145 053	69 703
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	13 328	508 468
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	1 248 673	1 179 454
Dlhodobé záväzky spolu	1 262 001	1 687 922

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
<b>Dlhodobé pôžičky</b>					
				1248673	1674594
<b>Krátkodobé pôžičky</b>					
<b>Krátkodobé finančné výpomoci</b>					

V roku 2015 prijala spoločnosť novú pôžičku vo výške 350 000,- eur, úročenú 6,5 % percentami, v roku 2016 v HO 560 000,- eur a v HO 200 000,- eur úročené 6,5 %.

Všetky svoje existujúce a budúce pohľadávky z obchod. styku sú založené v prospech Spoločnosti IAD Investments, správ. spol., a.s. Prvý realitný fond, o.p.f. Záložným právom, ktoré sa zriaďuje na základe tejto Zmluvy, sa zabezpečuje pohľadávka Záložného veriteľa s príslušenstvom, ktorá vznikla alebo vznikne na základe Zmluvy o pôžičke vo výške 560 000,- EUR

Všetky svoje existujúce a budúce pohľadávky z obchod. styku sú založené v prospech Spoločnosti IAD Investments, správ. spol., a.s. Prvý realitný fond, o.p.f. Záložným právom, ktoré sa zriaďuje na základe tejto Zmluvy, sa zabezpečuje pohľadávka Záložného veriteľa s príslušenstvom, ktorá vznikla alebo vznikne na základe Zmluvy o pôžičke vo výške 350 000,- EUR

Všetky svoje existujúce a budúce pohľadávky z obchod. styku sú založené v prospech Spoločnosti IAD Investments, správ. spol., a.s. Prvý realitný fond, o.p.f. Záložným právom, ktoré sa zriaďuje na základe tejto Zmluvy, sa zabezpečuje pohľadávka Záložného veriteľa s príslušenstvom, ktorá vznikla alebo vznikne na základe Zmluvy o pôžičke vo výške 200 000,- EUR

## G. Výnosy

### Tržby

Oblasť odbytu a	Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad A)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad B)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad C)	
	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
SR	36398	36108				
<b>Spolu</b>	<b>36398</b>	<b>36108</b>				

### Výnosy pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:</b>	0	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou		
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	0	0
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	4	15
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>		
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>		
<b>Mimoriadne výnosy, z toho:</b>	0	0

### Čistý obrat

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja tovaru	570640	

Tržby z predaja služieb	36398	36108
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>36398</b>	<b>36108</b>

## H. Náklady

### Náklady

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	41623	10259
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>		
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	996	996
iné uisťovacie audítorské služby		
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>		
Právne	11302	581
nájomné	1115	1115
znalecké	1750	1750
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>		
Zmarená investícia	680063	
odpisy	11721	12022
Dane a poplatky	7134	5372
Zmluvné úroky z omeškania		
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	59249	41210
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>		
úroky	59249	41125
<b>Mimoriadne náklady, z toho:</b>		

## I. Daň z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov		

Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala		
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka uviesť daňovú stratu – ako v DP kumulovanú	<b>97099</b>	<b>105184</b>
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

**Podmienený majetok**

Spoločnosť neeviduje podmienený majetok

**Podmienené záväzky**

Spoločnosť neeviduje takéto záväzky vyplývajúce zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia; takými podmienenými záväzkami sú:

1. možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane lebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky;
2. povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť.

**Ostatné finančné povinnosti**

Spoločnosť má uzatvorenú Zmluvu o službách developingu so spoločnosťou SIBAREAL s.r.o. na sumu 1 250 000,- eur, realizuje výstavbu projektu „Rezidencia Kováčová“.

**Podsúvahové účty**

Spoločnosť neeviduje žiaden pohyb na podsúvahových účtoch.

**I. Skutočnosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky**

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