

J & T REAL ESTATE, a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2017

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI J & T REAL ESTATE, a.s. ZA ROK 2017:

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti

Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2018

Návrh na vyrovnanie straty

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov

a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Štruktúra vlastníkov spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

Správa predstavenstva spoločnosti o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov za rok 2017

II. PRÍLOHY:

1. Dodatok správy nezávislého audítora k výročnej správe
2. Účtovná závierka k 31. decembru 2017

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	J & T REAL ESTATE, a.s.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábřeží 10 811 02 Bratislava
IČO:	35 712 155
Deň zápisu:	10. 03. 1997
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Základné imanie:	5 310 400,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 1352/B
(ďalej len „Spoločnosť“)	

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 26.11.1996 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 10.3.1997.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Predmetom činnosti Spoločnosti je:

- automatizované spracovanie dát
- poskytovanie software - predaj hotových programov na základe zmluvy autorom
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť
- poradenská činnosť v oblasti obchodu
- reklamné činnosti
- usporadúvanie školení, seminárov a vzdelávacích podujatí
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- leasing a prenájom automobilov, spotrebného tovaru, výpočtovej techniky, technológií
- prieskum trhu
- marketing
- faktoring a forfaiting
- nakladanie s výsledkami tvorivej činnosti so súhlasom autora
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností a majetku
- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- distribučná činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- inžinierska činnosť - obstaráateľská činnosť v stavebníctve
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- výkon činnosti stavebného dozoru
- výkon činnosti stavbyvedúceho
- výkon činnosti autorizovaného architekta
- výkon činnosti koordinátora bezpečnosti

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

Štatutárny orgán - Predstavenstvo

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Spoločnosti. Je oprávnené konať v mene Spoločnosti vo všetkých veciach a zastupuje Spoločnosť voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť Spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach Spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov Spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie Spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov spoločnosti, okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát.

Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Spoločnosti.

Predstavenstvo malo k 31.12.2017 šesť členov volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti:

Ing. Peter Korbačka - predseda
Tichá 28
Bratislava 811 02

Ing. Pavel Pelikán - podpredseda
Jurkovičova 394/14
Nitra 949 01

Ing. Peter Remenár - podpredseda
Heyrovského 7/4638
Bratislava 841 03

Mgr. Juraj Kalman - člen
Karloveské rameno 3498/6
Bratislava 841 04

Ing. Miroslav Fülöp - člen
Slivková 572/6
Nitrianske Hrnčiarovce 951 01

Ing. Michal Borguľa - člen
Novozámocká 12/29
Nitra 949 05

Konanie menom spoločnosti:

V mene Spoločnosti koná každý podpredseda predstavenstva samostatne. Predseda predstavenstva ako aj ďalší členovia predstavenstva sú oprávnení konať v mene Spoločnosti len spoločne s niektorým podpredsedom predstavenstva.

Dozorná rada:

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada overuje postupy vo veciach Spoločnosti a je oprávnená kedykoľvek nahliadať do účtovných dokladov, spisov a záznamov týkajúcich sa činnosti Spoločnosti a zisťovať stav Spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu, a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a je povinná podať o výsledku preskúmania správu valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy spoločnosti, zvoláva dozorná rada valné zhromaždenie. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie.

Dozorná rada bola v roku 2017 zložená z nasledujúcich troch členov:

Marcela Pelikánová
Karpatská 385/13
Chorvátsky Grob 900 25

Ing. Jana Fülöpová
Slivková 572/6
Nitrianske Hrnčiarovce 951 01

Ing. Katarína Horváthová
Jiskrova 3
Bratislava 831 04

Ostatné informácie:

Spoločnosť nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2017 a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej 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. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern). Účtovná závierka za rok 2016 bola schválená dňa 29.09.2017 Rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia akciovej spoločnosti.

Priemerný počet zamestnancov Spoločnosti v roku 2017 bol 110, v roku 2016 to bolo 90 zamestnancov.

Spoločnosti nehrozia žiadne významné riziká a hrozby, ktoré by mohli mať vplyv na činnosť spoločnosti.

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. považuje rok 2017 za úspešný. Zaznamenali sme zvýšený záujem o služby v oblasti developmentu, aj o ostatné služby súvisiace výstavbou, či predajom nehnuteľností.

Za najvýznamnejšie činnosti počas roka 2017 považujeme:

1. Developerská činnosť

V rámci developerskej činnosti koordinujeme celý proces výstavby, počnúc prvotnou ekonomickou analýzou rentability projektu, cez koordináciu procesu získavania územného rozhodnutia a stavebného povolenia, až po výstavbu a predaj konečným vlastníkom. Developerská činnosť zahŕňa aj komunikáciu s financujúcou bankou, marketingové aktivity a činnosti súvisiace so zabezpečením klientskych zmien na základe požiadaviek klienta. V oblasti developmentu nehnuteľností patríme medzi popredné slovenské spoločnosti, pričom sme aktívni v celom spektre realitného trhu. Medzi najväčšie projekty patria:

a) Rezidenčné projekty

Bytový dom Fuxova

sa nachádza na petržalskej strane Dunaja, neďaleko zrekonštruovaného Starého mosta. Bytový dom má 23 poschodí a je v ňom umiestnených 276 bytov, 309 parkovacích státi a obchodné prevádzky na prízemí. Predaj bol spustený na jeseň 2015 a kolaudáciu predpokladáme začiatkom roka 2018.

Karloveské rameno II

Je pokračovaním úspešného rezidenčného projektu Karloveského ramena I v blízkosti Karloveského ramena Dunaja. Projekt tvoria dva objekty, päťposchodová budova s 35 apartmánovými bytmi a 6 apartmánov v bezprostrednej blízkosti rieky a cyklistického chodníka. Súčasťou objektu je 85 parkovacích státí, 4 obchodné prevádzky a 2 lodenice. Projekt bol ukončený koncom roka 2016.

Zelené terasy Devín

V lete 2017 sme spustili ďalšiu etapu obľúbeného projektu Zelené terasy v mestskej časti Devín. V lokalite vyrastie 16 rodinných domov, z toho 8 jednopodlažných a 8 dvojpodlažných. K jednopodlažným domom prislúchajú 2 parkovacie státa a súčasťou dvojpodlažných domov je garáž. Domy sú orientované na západnú stranu s pekným výhľadom. Kolaudáciu očakávame na konci roka 2018.

b) Multifunkčné projekty

Zuckermandel

je nová mestská štvrť situovaná na úpätí hradného kopca, v tesnej blízkosti centra. Jednotlivé objekty sú usporiadané do 7 blokov a sú v nich zastúpené ako byty (187 ks), tak aj kancelárske priestory (36.000 m²), obchodné priestory (3.500 m²) a parkovacie miesta (1.301 ks). V Zuckermandeli sídli centrála ČSOB. Súčasťou projektu je námestie prepojené cez pešiu lávku na dunajskú promenádu. Kolaudácia objektov prebehla postupne v rokoch 2016 a 2017.

c) Kancelárske projekty

Westend Piazza

Je ďalším z administratívnych budov Westend zóny na Lamačskej ceste v Bratislave. Vo dvoch navzájom prepojených objektoch T a Z bude k dispozícii 33.040 m² administratívnych priestorov v štandarde A, 4.320 m² obchodných priestorov, 1.220 m² skladových priestorov a 1102 parkovacích miest. Projekt je aktuálne vo výstavbe, kolaudáciu očakávame začiatkom roka 2019. Architektonicky Westend Piazza odrzkadľuje posledné trendy moderných kancelárskych budov, ponúka flexibilitu priestorov, komfortné pracovné prostredie a moderné vybavenie. Má ambíciu získať certifikáciu BREEAM Excellent. Obrovskou výhodou je dobrá dopravná dostupnosť a zároveň bezprostredná blízkosť oddychovej zóny Železná studnička.

Panorama business II

je moderná administratívna budova nachádzajúca sa na rohu Landererovej a Čulenovej ulice. Tento projekt bol vybraný ako nová firemná centrála pre Johnson Controls International. Poskytuje približne 28 000 m² prenajímateľnej plochy na 9 nadzemných podlažiach spolu s podzemným parkovaním. Spolu s budovami Panorama City a Tower 115 vytvára nádvorie. Objekt má ambíciu získať certifikáciu LEED Gold. Projekt bol ukončený v roku 2017.

Panorama business III

je nová kancelárska budova vysokého štandardu na rohu Landererovej ulice pri moste Apollo, čo prináša perfektnú firemnú vizibilitu ale najmä výborné napojenie na mestské aj diaľničné dopravné uzly. Budovu tvorí 26 000 m² prenajímateľnej plochy, rozkladajúcej sa na 15 nadzemných podlažiach s 359 parkovacími miestami. Súčasťou sú prevádzky na prízemí, terasy, výhľad na mesto, jedáleň a bufet. Kolaudáciu plánujeme do konca roka 2018.

Tower 115

V roku 2017 sme zabezpečovali rekonštrukčné práce v administratívnej budove Tower 115, ktorá je jednou z prvých kancelárskych budov v rozrastajúcej sa zóne Eurovea a patrí medzi najvyššie budovy v Bratislave. V rámci rekonštrukcie boli vykonané stavebné úpravy v priestoroch haly, výmena výťahov, realizácia vetrolamu a vonkajších úprav v blízkosti budovy.

d) **Obchodné prevádzky**
EPERIA Shopping Mall

V lete 2016 začala v Prešove na sídlisku Sekčov výstavba dlho očakávaného nového nákupného centra EPERIA. Stavba má certifikát BREEAM, čo je medzinárodné hodnotenie ekologických stavieb. V dvojposchodovej nákupnej galérii našlo svoje miesto viac ako 100 obchodov s celkovou plochou 29 161 m². Obchodné centrum bolo otvorené pre verejnosť v novembri 2017.

2. Property manažment

V niektorých administratívnych budovách ktoré sme v minulosti developovali, vykonávame služby property manažmentu, t.j. ekonomickú a majetkovú správu objektov. Ide o administratívne objekty v biznis zóne Westend na bratislavskej Patrónke a v lokalite Eurovea, ako aj multifunkčný projekt River Park a Zuckermandel v blízkosti dunajskej promenády.

3. Iná činnosť

- Poradenská činnosť
- Sprostredkovateľská činnosť
- Služby projektového manažmentu
- Tržby z predaja
- Tržby z podnájmu
- Tržby z prijatých úrokov z poskytnutých pôžičiek
- Prípravné práce na budúcich developerských projektoch
- iné

V roku 2017 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -2 482 268 EUR. Hlavným faktorom, ktorý sa na vzniknutej strate podieľal boli mzdové náklady súvisiace s nárastom počtu zamestnancov a iné prevádzkové náklady. O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2017 rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti v priebehu roka 2018 na svojom zasadnutí.

Valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí rozhodlo o rozdelení straty z roku 2016 vo výške 2 939 505 EUR, ktorá bola preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2017	2016	2015
Aktíva celkom	7 934 344	8 710 503	8 365 102
Neobežný majetok	1 564 720	1 005 665	713 537
Obežný majetok	6 126 788	7 497 799	7 421 811
Časové rozlíšenie	242 836	207 039	229 754
Pasíva celkom	7 934 344	8 710 503	8 365 102
Základné imanie	5 310 400	5 310 400	5 310 400
Kapitálové fondy	826 529	826 529	826 529
Fondy zo zisku	165 354	165 354	143 095
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-11 481 139	-8 541 634	-8 741 969
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-2 482 268	-2 939 505	222 595
Závazky	15 577 000	13 844 141	10 525 849
Časové rozlíšenie	18 468	45 218	78 603

Ukazovatele finančnej situácie

	2017	2016	2015
Celková zadlženosť	196,32%	158,94%	125,83%
Dlhodobá zadlženosť	8,43%	12,13%	60,31%
Okamžitá likvidita	0,01	0,01	0,00
Bežná likvidita	1,06	0,48	1,29
Celková likvidita	1,14	0,48	1,29

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2017	2016	2015
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-25,69%	-30,46%	6,38%
Rentabilita tržieb	-20,75%	-11,78%	1,13%
Rentabilita základného imania	-46,74%	-55,35%	4,19%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-	-	-

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

Ukazovateľ ROE nie je uvedený, nakoľko Spoločnosť v sledovanom období vykázala záporné vlastné imanie

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2018

Snahou Spoločnosti bude aj v roku 2018 udržanie si poprednej pozície na slovenskom realitnom trhu. Cieľom bude kvalitnými realizáciami potvrdzovať dlhodobu dobré meno Spoločnosti a rozvíjať aktivity v čo najširšom spektre realitného trhu. Spoločnosť sa plánuje v najbližšom roku venovať dokončeniu všetkých developerských projektov vo výstavbe, ako aj prípravnej činnosti súvisiacej s novými plánovanými projektmi (napríklad rezidenčné projekty Klingerka I a Klingerka II, multifunkčný projekt Eurovea II, multifunkčný projekt Triangel, rezidenčný projekt Ovocné sady v Trnávke).

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

V roku 2017 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -2 482 268 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti v priebehu roka 2018 na svojom zasadnutí.

Predstavenstvo Spoločnosti navrhuje prevod straty na účet Neuhradenej straty minulých rokov.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2017 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2018 investovať do tejto oblasti.

OBSTARÁVANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV OVLÁDAJÚCEJ OSOBY

Spoločnosť v roku 2017 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

ŠTRUKTÚRA AKCIONÁROV SPOLOČNOSTI

Počet akcií: 160 000
Druh: kmeňové
Podoba: listinné
Forma: akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 33,19 EUR

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31.12.2017 bola nasledovná:

	podiel na ZI		hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T Real Estate Holding, a. s.	5 310 400	100	100
Spolu	5 310 400	100	100

Dňa 02.12.2017 100% akcionár J&T Real Estate Holding, a. s. zmenil svoj názov na J&T Real Estate Management, a.s. Dňa 02.02.2018 bola uvedená zmena v štruktúre akcionárov Spoločnosti zapísaná v obchodnom registri.

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV ZA ROK 2017

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. v priebehu roku 2017 pokračovala v plnení tých úloh, ktoré si stanovila na predchádzajúcom riadnom valnom zhromaždení.

V priebehu účtovného obdobia roku 2017 vykázala Spoločnosť stratu v celkovej výške -2 482 268 EUR. O naložení s hospodárskym výsledkom rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2018.

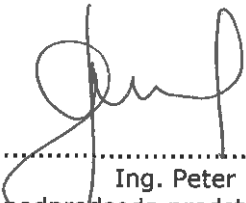
Spoločnosť bude aj naďalej vyhľadávať vhodné investičné príležitosti, ktoré zabezpečia nárast vlastného imania a naďalej sa bude vo svojej činnosti zameriavať na oblasť realít a developerstvo. Spoločnosť plánuje nadviazať na úspešnú realizáciu svojich projektov vo všetkých segmentoch realitnej činnosti, dlhodobo potvrdzovať dobré meno Spoločnosti a rozvíjať aktivity v čo najširšom spektre realitného trhu.

Informácie o majetku a záväzkoch

Prehľad majetku a záväzkov:

EUR	2017	2016
SPOLU MAJETOK	7 934 344	8 710 503
Neobežný majetok	1 564 720	1 005 665
Dlhodobý nehmotný majetok	60 366	16 395
Dlhodobý hmotný majetok	593 881	588 946
Dlhodobý finančný majetok	910 473	400 324
Obežný majetok	6 126 788	7 497 799
Zásoby	396 021	0
Dlhodobé pohľadávky	805 741	1 476 687
Krátkodobé pohľadávky	4 891 038	5 929 440
Finančné účty	33 988	91 672
Časové rozlíšenie	242 836	207 039
Náklady budúcich období	214 861	203 395
Príjmy budúcich období	27 975	3 644
ZÁVÄZKY	15 577 000	13 844 141
Rezervy	200 723	185 037
Dlhodobé záväzky	10 724 419	1 056 995
Krátkodobé záväzky	1 106 287	12 597 554
Bankové úvery	3 545 571	4 555
Časové rozlíšenie	18 468	45 218
Výdavky budúcich období	80	0
Výnosy budúcich období	18 388	45 218

V Bratislave dňa 11.09.2018



 Ing. Peter Remenár
 podpredseda predstavenstva
 J & T REAL ESTATE, a.s.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

akcionárovi akciovej spoločnosti J&T Real Estate, a.s.

k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti **J&T Real Estate, a.s.** (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2017, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 04. júla 2018 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **J&T Real Estate, a.s.** (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zdôraznenie skutočností

Upozorňujeme, že Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2017 zápornú hodnotu vlastného imania vo výške 7 661 124 Eur. V súvislosti s touto skutočnosťou náš názor nie je modifikovaný.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava 17. septembra 2018



PARTNER AUDIT, s.r.o.
Licencia UDVA č. 283



Ing. Mária Cvečková, CA
kľúčový štatutárny audítor
Licencia SKAU č. 890

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2017

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2020219278	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 01 2017
IČO 35712155	mimoriadna	X veľká	do 12 2017
SK NACE 68.31.0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 01 2016 do 12 2016

Priložené súčasti účtovnej závierky

☒ Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)☒ Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)☒ Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

J & T REAL ESTATE, a.s.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Číslo

DVOŘÁKOVO NÁBREŽIE**10**

PSČ

Obec

811 0 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OKRESNÝ SÚD BRATISLAVA I**ODD.: SRO, VLOŽKA: 1352/B**

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

26.06.2018

Schválená dňa:

20

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	8 5 9 9 9 2 9	7 9 3 4 3 4 4	
			6 6 5 5 8 5		8 7 1 0 5 0 3
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	2 1 6 3 8 3 3	1 5 6 4 7 2 0	
			5 9 9 1 1 3		1 0 0 5 6 6 5
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	1 9 5 3 9 1	6 0 3 6 6	
			1 3 5 0 2 5		1 6 3 9 5
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	1 1 2 7 8 5	5 5 2 7 8	
			5 7 5 0 7		1 6 3 9 5
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	8 0 8 0 6	3 2 8 8	
			7 7 5 1 8		
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	1 8 0 0	1 8 0 0	
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	1 0 5 7 9 6 9	5 9 3 8 8 1	
			4 6 4 0 8 8		5 8 8 9 4 6
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	2 9 9 0 8 3	2 9 9 0 8 3	
					2 9 9 0 8 3
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné huteľské veci a súbory huteľských vecí (022) - /082, 092A/	14	6 4 2 2 5 5	1 7 8 1 6 7	
			4 6 4 0 8 8		1 6 4 0 9 4



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	6 9 0 0 0	6 9 0 0 0	6 9 0 0 0
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	4 7 6 3 1	4 7 6 3 1	5 6 7 6 9
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	9 1 0 4 7 3	9 1 0 4 7 3	4 0 0 3 2 4
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			1 0 0 3 2 4
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (086A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	5 9 0 4 7 3	5 9 0 4 7 3	
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	3 2 0 0 0 0	3 2 0 0 0 0	3 0 0 0 0 0
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	6 1 9 3 2 6 0	6 1 2 6 7 8 8	7 4 9 7 7 9 9
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	3 9 6 0 2 1	3 9 6 0 2 1	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	3 9 6 0 2 1	3 9 6 0 2 1	
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	8 0 5 7 4 1	8 0 5 7 4 1	1 4 7 6 6 8 7
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	8 0 5 7 4 1	8 0 5 7 4 1	1 4 7 6 6 8 7



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	8 0 5 7 4 1	8 0 5 7 4 1	1 4 7 6 6 8 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	4 9 5 7 5 1 0	4 8 9 1 0 3 8	5 9 2 9 4 4 0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	4 4 4 7 0 8 4	4 3 8 0 6 1 2	5 2 9 2 0 5 7
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		4 4 4 7 0 8 4	4 3 8 0 6 1 2	
				6 6 4 7 2		5 2 9 2 0 5 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
						1 1 6 7 7 7
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63				3 1 3 4 1
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		5 1 0 4 2 6	5 1 0 4 2 6	
						4 8 9 2 6 5
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podielky (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71		3 3 9 8 8	3 3 9 8 8
					9 1 6 7 2
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72		3 3 7 5 3	3 3 7 5 3
					1 4 1 9 8
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73		2 3 5	2 3 5
					7 7 4 7 4
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74		2 4 2 8 3 6	2 4 2 8 3 6
					2 0 7 0 3 9
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76		2 1 4 8 6 1	2 1 4 8 6 1
					2 0 3 3 9 5
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78		2 7 9 7 5	2 7 9 7 5
					3 6 4 4

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	7 9 3 4 3 4 4	8 7 1 0 5 0 3
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 7 6 6 1 1 2 4	- 5 1 7 8 8 5 6
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 3 1 0 4 0 0	5 3 1 0 4 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 3 1 0 4 0 0	5 3 1 0 4 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85	8 2 6 5 2 9	8 2 6 5 2 9
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	1 6 5 3 5 4	1 6 5 3 5 4
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 6 5 3 5 4	1 6 5 3 5 4
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie d	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie e
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 1 1 4 8 1 1 3 9	- 8 5 4 1 6 3 4
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 1 1 4 8 1 1 3 9	- 8 5 4 1 6 3 4
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 2 4 8 2 2 6 8	- 2 9 3 9 5 0 5
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 5 5 7 7 0 0 0	1 3 8 4 4 1 4 1
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 0 7 2 4 4 1 9	1 0 5 6 9 9 5
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	6 6 8 6 3 0	1 0 1 7 1 3 8
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	6 6 8 6 3 0	1 0 1 7 1 3 8
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	1 0 0 1 7 6 8 2	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	2 9 2 0 8	
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	8 8 9 9	1 2 7 2 9
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		2 7 1 2 8
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 1 0 6 2 8 7	1 2 5 9 7 5 5 4
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	4 0 4 1 6 2	4 2 1 0 9 7 5
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	4 0 4 1 6 2	4 2 1 0 9 7 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		7 7 2 0 0 4 2
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	2 4 2 7 3 3	2 7 1 1 8 9
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	1 6 8 0 9 1	1 2 6 0 7 3
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 4 3 1 4 1	9 2 3 3 0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	4 8 1 6 0	1 7 6 9 4 5
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 0 0 7 2 3	1 8 5 0 3 7
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	2 0 0 7 2 3	1 5 4 9 4 3
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		3 0 0 9 4
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	3 5 4 5 5 7 1	4 5 5 5
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 8 4 6 8	4 5 2 1 8
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	8 0	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 8 3 8 8	4 5 2 1 8

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

IČO 3 5 7 1 2 1 5 5



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 1 9 6 1 7 6 2	2 4 9 5 5 2 1 5
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 2 7 4 7 9 8 6	2 5 2 3 5 3 4 1
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	2 5 9 1 2 0	
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 1 7 0 2 6 4 2	2 4 9 5 5 2 1 5
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	3 9 6 0 2 1	
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	4 3 7	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	3 8 9 7 6 6	2 8 0 1 2 6
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 4 8 6 1 1 1 8	2 7 9 4 2 4 2 1
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	2 3 5 0 3 8	
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	3 6 6 9 6 7	7 9 2 8 9 4
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	6 7 7 7 3 7 1	2 0 5 6 1 4 8 6
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	7 0 8 4 4 5 8	6 3 2 2 9 6 2
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	5 3 7 0 4 7 2	5 1 5 5 3 3 7
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1 6 3 0 6 8 3	1 0 9 7 1 8 2
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	8 3 3 0 3	7 0 4 4 3
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	5 0 6 6	5 8 8 7
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	9 1 7 0 4	8 3 6 4 5
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	9 1 7 0 4	8 3 6 4 5
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	- 5 9 8 8	3 4 6 6
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	3 0 6 5 0 2	1 7 2 0 8 1
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 2 1 1 3 1 3 2	- 2 7 0 7 0 8 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	4 9 7 8 4 0 7	3 6 0 0 8 3 5
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 0 2 1 3 8	7 4 2 1 3
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	7 4 1 7 1	1 4 3 2 8
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	6 5 1 4 9	4 6 1 8
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	9 0 2 2	9 7 1 0
XII.	Kurzové zisky (663)	42	8 1	9 3 7
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	2 7 8 8 6	5 8 9 4 8
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	4 6 8 3 9 4	3 0 0 0 0 9
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	4 4 3 6 8 5	2 8 6 6 3 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	3 2 5 6 0 7	2 5 9 2 5 7
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 1 8 0 7 8	2 7 3 7 4
O.	Kurzové straty (563)	52	3 7 7 1	2 8 8 9
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 0 9 3 8	1 0 4 8 9



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 3 6 6 2 5 6	- 2 2 5 7 9 6
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 2 4 7 9 3 8 8	- 2 9 3 2 8 7 6
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 8 8 0	6 6 2 9
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 8 8 0	2 8 8 0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		3 7 4 9
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 + r. 57 - r. 60)	61	- 2 4 8 2 2 6 8	- 2 9 3 9 5 0 5

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

J & T REAL ESTATE, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 26. novembra 1996 a do obchodného registra bola zapísaná 10. marca 1997 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel: Sa, vložka č.: 1352/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- developerská činnosť,
- inžinierska činnosť – obstarávací činnosť v stavebníctve
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností a majetku,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2017 a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky

6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2016 bol 90 (v účtovnom období 2015 bol 87).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2016 resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 31. marca 2017 resp. 9. mája 2017.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie dňa 29. septembra 2017 schválilo spoločnosť PARTNER AUDIT, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

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 AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti je k 31. decembru 2017 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T Real Estate Management, a. s.	5 310 400	100	100
Spolu	5 310 400	100	100

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.

2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Transakcie, ktoré sa neuvádzajú v súvahe ale majú alebo môžu mať vplyv na finančnú situáciu účtovnej jednotky, sú uvedené v časti F.

3. 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 zrejme 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.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

4. 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.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou.

Účtovné odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Spoločnosť z daňového hľadiska odpisuje hmotný majetok zaradený v odpisových skupinách 1 a 4 metódou rovnomerného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku.

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

Spoločnosť z daňového hľadiska odpisuje hmotný a nehmotný majetok zaradený v odpisových skupinách 2 a 3 metódou zrýchleného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku.

Metóda výpočtu účtovných odpisov a odpisové sadzby sú rovnaké ako pri výpočte zrýchlených odpisov pre daňové účely v zmysle §22-28 Zákona o daniach z príjmov č. 595/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov: V prvom roku odpisovania je ročný odpis určený ako $\frac{OC}{Ka}$, v nasledujúcich rokoch sa ročný odpis rovná $\frac{2 \times ZC}{Kb - PRO}$,

kde:

OC je obstarávacia cena investície, ZC je zostatková cena investície,

Ka je koeficient v prvom roku odpisovania, Kb je koeficient v ďalších rokoch odpisovania

PRO je počet rokov odpisovania, ktoré už uplynuli.

Predpokladaná doba používania, koeficienty odpisovania sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Koeficient v prvom roku odpisovania	Koeficient v ďalších rokoch odpisovania
Softvér	4	4	5
Oceniteľné práva	4	4	5
Stroje, prístroje a zariadenia	4	4	5
Inventár	6	6	7

Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400 EUR a nižšia, a drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR a nižšia, sa účtuje jednorazovo do nákladov pri jeho obstaraní. Pozemky sa neodpisujú.

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.

Pozemky a umelecké diela sa neodpisujú.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Spoločnosť opravné položky k majetku netvorila.

5. Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou (nakupované zásoby). Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.). Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

6. Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy stupňa dokončenia zákazky (angl. percentage-of-completion method), pričom stupeň dokončenia zákazky sa zisťuje kumulatívne na základe aktuálneho rozpočtu zmluvných nákladov a zmluvných výnosov, ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ako pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazkovú výrobu za vykonanú prácu a aktualizovaného rozpočtu celkových nákladov na zákazkovú výrobu.

Náklady na zákazku sa vykážu v období, v ktorom vznikli. Náklady vynaložené v bežnom roku a súvisiace s budúcou činnosťou na zákazke sa do výpočtu stupňa dokončenia nezahrmú.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa rozdiel medzi doteraz požadovanými platbami za plnenie na zákazkovej výrobe a hodnotou zákazkovej výroby podľa metódy stupňa dokončenia, vykáže v súvahe ako čistá hodnota zákazky so súvzťažným zápisom v prospech výnosov zo zákazky.

Zhotoviteľom požadované sumy za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe sa vykážu ako pohľadávky z obchodného styku so súvzťažným zápisom v prospech výnosov zo zákazky. Preddavky, ktoré zhotoviteľ prijal pred vykonaním príslušnej práce sa vykážu ako prijaté preddavky alebo dlhodobé prijaté preddavky.

7. Zákazková výstavba nehnuteľnosti**Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer**

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia (angl. percentage-of-completion method).

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

8. 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.

9. Finančné účty

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

10. 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.

11. 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.

12. 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 účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

13. 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 účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na záručné opravy

Rezerva na záručné opravy bola vytvorená na predpokladané náklady na záručné opravy diela, ktoré bolo predané pred 31. decembrom 2016. Rezerva bude použitá v priebehu účtovného obdobia 2017.

14. Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

15. 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 odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

16. Výnosy budúcich období

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

17. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajíateľa veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou 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. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov.

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ľarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – 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 nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

18. 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 (ďalej ako referenčný kurz).

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.

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.

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.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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.

19. 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.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

20. 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.

V roku 2017 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 je uvedený v tabuľkách na stranách 18 a 19.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 je uvedený v tabuľkách na stranách 18 a 19.

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 je uvedený v tabuľke na stranách 18 a 19.

Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2017

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)				Oprávky/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2017	1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj												
Softvér	61 285	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovacie práva	76 762	0	0	51 500	112 785	44 890	12 617	0	0	57 507	16 395	55 278
Goodwill	0	0	0	4 044	80 806	76 762	756	0	0	77 518	0	3 288
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	57 344	0	-55 544	1 800	0	0	0	0	0	0	1 800
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	138 047	57 344	0	0	195 391	121 652	13 373	0	0	135 025	16 395	60 366
Pozemky	299 083	0	0	0	299 083	0	0	0	0	0	299 083	299 083
Umelecké diela a zbierky	69 000	0	0	0	69 000	0	0	0	0	0	69 000	69 000
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	551 381	92 756	1 881	0	642 255	387 287	78 683	881	0	464 088	164 094	178 167
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	56 769	83 617	92 756	0	47 631	0	0	0	0	56 769	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47 631
Dlhodobý hmotný majetok spolu	976 233	176 373	94 637	0	1 057 969	387 287	78 683	1 881	0	464 088	583 946	593 881
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených UI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	100 324	13 382 494	12 892 344	0	590 473	0	0	0	0	0	100 324	590 473
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným UI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý fin. majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	300 000	20 000	0	0	320 000	0	0	0	0	0	300 000	320 000
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	400 324	13 402 494	12 892 344	0	910 473	0	0	0	0	0	400 324	910 473
Dlhodobý finančný majetok spolu	1 514 603	13 636 211	12 986 982	0	2 163 823	508 939	92 056	1 881	0	599 113	1 005 665	1 564 720
Neobežný majetok spolu												

Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2016

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Oprávky/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj												
Softvér	97 108	0	35 823	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceniteľné práva	76 762	0	0	0	61 285	0	71 181	0	44 890	0	25 927	16 395
Goodwill	0	0	0	0	76 762	0	76 762	0	76 762	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	173 870	0	35 823	0	138 047	0	147 943	0	121 652	0	25 927	16 395
Pozemky	299 083	0	0	0	299 083	0	0	0	299 083	0	299 083	299 083
Umelecké diela a zbierky	69 000	0	0	0	69 000	0	0	0	69 000	0	69 000	69 000
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	534 200	17 180	0	0	551 381	0	313 173	0	387 287	0	221 927	164 094
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	38 500	35 449	17 180	0	56 769	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	87 731	87 731	0	0	0	0	0	0	0	38 500	56 769
Dlhodobý hmotný majetok spolu	940 784	140 360	104 911	0	976 233	313 173	74 113	0	387 287	0	627 610	588 946
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených ÚJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	4 338 659	4 238 336	0	100 324	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý fin. majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	60 000	40 079	100 079	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	300 000	0	0	300 000	0	0	0	0	0	60 000	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	4 678 738	4 338 414	0	400 324	0	0	0	0	0	0	300 000
Dlhodobý finančný majetok spolu	1 174 654	4 819 098	4 479 148	0	1 514 603	461 116	83 645	35 823	508 939	0	60 000	400 324
Neobežný majetok spolu												

4. Údaje o zákazkovej výrobe

Informácie o zákazkovej výrobe sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	EUR
Výnosy zo zákazkovej výroby v bežnom účtovnom období	2 878 640
Celková suma vynaložených nákladov k 31. decembru 2017	34 340 819
Zisk vykázaný k 31. decembru 2017	1 278 883
Suma prijatých preddavkov	0
Suma zadržanej platby	0
Saldo zákazkovej výroby - (čistá hodnota zákazky)	0

5. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2017 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2017 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	72 460	0	0	5 988	66 472
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	72 460	0	0	5 988	66 472

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia netvorila opravné položky k pohľadávkam..

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nesplätí.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	5 331 382	6 454 925
Pohľadávky po lehote splatnosti	431 869	834 425
Spolu	5 763 251	7 289 350

6. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	0	0
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	0

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2017	0
Stav k 31. decembru 2016	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

7. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Nájomné	183 049	179 578
Operatívny lízing	9 897	7 986
Ostatné	21 915	15 830
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	214 861	203 395
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Poistné plnenia	22 755	0
Refakturácia súkromnej spotreby	5 134	3 626
Ostatné	86	18
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	27 975	3 644
Spolu	242 835	207 039

8. Vlastné imanie

Účtovná strata za rok 2016 vo výške 2 939 505 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	2 939 505
Iné	0
Spolu	2 939 505

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2017 vo výške -2 482 268 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2018.

9. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2017 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2017 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Odhodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	185 037	200 723	26 551	158 486	200 723
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	154 943	200 723	0	154 943	200 723
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	154 943	200 723	0	154 943	200 723
Ostatné rezervy krátkodobé					
Záručné opravy	13 500	0	13 500	0	0
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Odmeny pracovníkom	0	0	0	0	0
Odstupné zamestnancom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Energie	16 594	0	13 051	3 543	0
	30 094	0	26 551	3 543	0
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	30 094	0	26 551	3 543	0

Prehľad o rezervách za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2016 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2016 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	13 500	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	13 500	0	0	13 500	0
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	13 500	0	0	13 500	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	170 410	185 037	34 840	135 570	185 037
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	135 570	154 943	0	135 570	154 943
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	135 570	154 943	0	135 570	154 943
Ostatné rezervy krátkodobé					
Záručné opravy	18 000	13 500	18 000	0	13 500
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Odmeny pracovníkom	0	0	0	0	0
Odstupné zamestnancom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Energie	16 840	16 594	16 840	0	16 594
	34 840	30 094	34 840	0	30 094
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	34 840	30 094	34 840	0	30 094

10. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Závazky po lehote splatnosti	26 738	311 221
Závazky v lehote splatnosti	1 777 387	5 610 557
	1 804 125	5 921 778

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2017 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	1 072 792	404 162	668 630	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	29 208	0	29 208	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	242 733	242 733	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	168 091	168 091	0	0
Daňové záväzky a dotácie	243 141	243 141	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	48 160	48 160	0	0
	<u>1 804 125</u>	<u>1 106 287</u>	<u>697 838</u>	<u>0</u>

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2016 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	5 228 113	4 210 975	1 017 138	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	27 128	0	27 128	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	271 189	271 189	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	126 073	126 073	0	0
Daňové záväzky a dotácie	92 330	92 330	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	176 945	176 945	0	0
	5 921 778	4 877 512	1 044 266	0

11. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	0	0
– zdaniteľné	0	0
Iné - oceňovací rozdiel zo zliúčenia	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitie daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložený daňový záväzok	0	0

	EUR
Stav k 31. decembru 2017	0
Stav k 31. decembru 2016	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	

12. Bankové úvery a pôžičky

Štruktúra bankových úverov a pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2017	Suma istiny v eurách k 31.12.2017	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2016
Dlhodobé bankové úvery						
Bankový úver	EUR			0	0	0
				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Krátkodobé bankové úvery						
Bankový úver	EUR		2018	3 467 729	3 467 729	0
				<u>3 467 729</u>	<u>3 467 729</u>	<u>0</u>
Bankové úvery spolu				<u>3 467 729</u>	<u>3 467 729</u>	<u>0</u>
Dlhodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	5,10%	19.9.2019	8 956 128	8 956 128	6 984 096
Pôžička	EUR	2,90%	15.8.2020	46 068	46 068	0
				<u>9 002 196</u>	<u>9 002 196</u>	<u>6 984 096</u>
Krátkodobé pôžičky						
Pôžička	EUR		-	0	0	0
				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Pôžičky spolu				<u>9 002 196</u>	<u>9 002 196</u>	<u>6 984 096</u>

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2016 EUR	31.12.2017 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	0	3 545 571
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	0	3 545 571

Štruktúra pôžičiek podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2016 EUR	31.12.2017 EUR
Pôžičky po splatnosti	0	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	7 720 043	16 860
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	10 046 891
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	7 720 043	10 063 751

13. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Platba kartou	80	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	80	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Poradenské služby	0	25 000
Nájomné	18 388	20 218
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	18 388	45 218

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	EUR	EUR	%	EUR	EUR	%
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-2 479 388			-2 932 876		
z toho teoretická daň		-520 671	21,00 %		-645 233	22,00 %
Daňovo neuznané náklady	644 283	135 299	-5,46 %	667 355	146 818	-5,01 %
Oceňovací rozdiel	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné odpočítateľné položky	-252 848	-53 098	2,14 %	-147 441	-32 437	1,11 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daňová strata	2 087 953	438 470	-17,68 %	2 412 963	530 852	-18,10 %
Daňová licencia	13 715	2 880	-0,12 %	13 090	2 880	-0,10 %
	13 715	2 880	-0,12 %	13 090	2 880	-0,10 %
Splatná daň		2 880	-0,12 %		2 880	-0,10 %
Odložená daň		0	0,00 %		3 749	-0,13 %
Celková vykázaná daň		2 880	-0,12 %		6 629	-0,23 %

I. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2017 EUR	2016 EUR
Tovar		
Tovar	259 120	0
	259 120	0
Služby		
Developerské odmeny	7 128 527	3 626 146
Prenájom nehnuteľností	184 167	159 405
Sprostredkovacie služby	390 402	95 497
Poradenské služby	1 068 751	1 540 325
Ostatné	52 156	357 945
	8 824 002	5 779 318
Dlhodob. nehm a dlhodob. hmot.		
Dlhodob. nehm a dlhodob. hmot.	437	0
	437	0
Výnosy zo zákazky		
Výnosy zo zákazky	2 878 640	19 176 197
	2 878 640	19 176 197
Spolu	11 962 199	24 955 515

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát vychádzajúc zo súvahových položiek je znázornené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2017 EUR	Stav k 31. 12. 2016 EUR	31. 12. 2015 EUR	Zmena stavu 2017 EUR	2016 EUR
Nedokončená výroba	396 021	0	0	396 021	0
Hotové výrobky	0	0	0	0	0
Spolu	396 021	0	0	396 021	0
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Preradenie do hmotného majetku				0	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				396 021	0

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2017 EUR	2016 EUR
Náhrada škody z poistnej udalosti	45 609	38 916
Rozpustenie dotácie na vytvorené pracovné miesta	0	0
Rozpustenie dotácie na obstaranie výrobných linky	0	0
Emisné kvóty	0	0
Zmluvné pokuty a penále	0	0
Výnosy z odpísaných pohľadávok	205 000	0
Výnosy z refakturácií nákladov	84 361	127 224
Príspevky a dary	54 796	77 310
Iné	0	0
Spolu	389 766	243 450

Z toho výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:

0 0

4. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2017 EUR	2016 EUR
Výnosy z precenenenia derivátov určených na obchodovanie na reálnu hodnotu	0	0
Výnos z rozdielu medzi uznanou hodnotou vkladu a účtovnou hodnotou vkladateľného majetku	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke	0	0
Výnosové úroky	74 171	14 328
Kurzové rozdiely - zisk	81	938
Ostatné finančné výnosy	27 886	58 948
Spolu	102 138	74 213

5. Náklady na poskytnuté služby

	2017	2016
	EUR	EUR
Nájomné	1 136 506	1 097 126
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	416 411	175 994
Právne a ekonomické poradenstvo	1 303 397	1 330 593
Daňové poradenstvo	5 625	0
Audít a poradenstvo	8 500	8 500
Stavebné práce	2 645 566	16 852 656
Analýzy, prieskumy	245 392	123 270
Služby IT	95 470	95 470
Programátorské práce	26 028	31 877
Softvér IS, IT	46 735	22 514
Školenia, kurzy, semináre, konferencie	36 075	19 540
Náklady na opravy - údržbu	60 503	54 458
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	42 314	52 260
Bezpečnostné, prepravné, šoférske služby	66 165	111 379
Telefónne poplatky - mobily, pev. linky	97 669	70 242
Iné	87 276	140 344
Spolu	6 319 633	20 186 224

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

Správne poplatky	3 832	4 706
Ostatné pokuty a penále	1 427	1 062
Odpis pohľadávok	205 002	0
Poistenie automobilov	31 739	22 166
Náklady k refakturácii	55 576	127 224
Dary	4 626	13 002
Spolu	302 201	168 159

Z toho náklady, ktoré majú výnimočný výskyt alebo rozsah:

0 0

7. Kurzové straty

	2017	2016
	EUR	EUR
Kurzové straty	3 771	2 889
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	3 771	2 889

8. Finančné náklady

	2017	2016
	EUR	EUR
Nákladové úroky	443 685	286 031
Bankové poplatky	20 348	9 693
Ostatné finančné náklady	590	796
Spolu	464 623	296 520

IČO 3 5 7 1 2 1 5 5

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

9. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté ďalšími spoločnosťami v nasledujúcom členení:

	2017 EUR	2016 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo audítorskou spoločnosťou	8 500	8 500
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	5 625	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	14 125	8 500

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nasledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri prijatom kontokorentnom úvere od banky vo výške 2 032 271 EUR a nevyčerpaný úverový rámec pri prijatej pôžičke od prepojenej účtovnej jednotky vo výške 8 043 872 EUR.
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri poskytnutej pôžičke prepojenej účtovnej jednotke vo výške 4 975 000 EUR.
- Spoločnosť prijala bankové záruky od viacerých bánk na zabezpečenie splnenia povinností zhotoviteľov/dodávateľov stavby vo výške 610 770 EUR

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. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

2. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme viacero administratívnych, bytových, skladových a iných priestorov. Celkové ročné nájomné za prenajímané priestory boli za rok 2017: 836 011 EUR (rok 2016: 817 992 EUR). Spoločnosť má v podnájme aj bytové a kancelárske priestory v Moskve, ich ročné nájomné predstavovalo v roku 2017 sumu 15 333 EUR (rok 2016: 14 256 EUR).

Spoločnosť má v nájme (operatívny lízing) osobné automobily od troch leasingových spoločností. Ročný leasing automobilov činil celkom 256 558 EUR (v roku 2016: 237 052 EUR).

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť podnajíma nebytové a skladovacie priestory tretím osobám na podnikateľské účely. Ročné výnosy z nájomného sú 128 704 EUR (rok 2016: 105 258 EUR). Nájomné zmluvy sú uzatvorené na 2 a 10 rokov s možnosťou predĺženia.

Spoločnosť prenajíma iným spoločnostiam parkovacie miesta v hodnote 55 463 EUR (rok 2016: 53 847 EUR). Parkovacie miesta má Spoločnosť zaradené v dlhodobom hmotnom majetku.

K. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DŇI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť realizovala v roku 2017 transakcie so spriaznenými osobami. Spoločnosť má prijatú pôžičku od spoločnosti J & T Real Estate Private Equity B.V. v hodnote 8 956 128 EUR a zároveň poskytla pôžičku tejto spoločnosti v hodnote 525 000 EUR.

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť neposkytla žiadne odmeny členom štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť ani v roku 2017 a ani v roku 2016.

Členom štatutárneho orgánu 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).

N. PREHLAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2017 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2017 EUR
Základné imanie	5 310 000	0	0	0	5 310 000
Základné imanie	5 310 000	0	0	0	5 310 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	165 354	0	0	0	165 354
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	165 354	0	0	0	165 354
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-8 541 634	0	0	-2 939 505	-11 481 139
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-8 541 634	0	0	-2 939 505	-11 481 139
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 939 505	-2 482 268	0	2 939 505	-2 482 268
Spolu	-6 005 784	-2 482 268	0	0	-8 488 052

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2016 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2016 EUR
Základné imanie	5 310 000	0	0	0	5 310 000
Základné imanie	5 310 000	0	0	0	5 310 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	143 095	0	0	22 260	165 354
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	143 095	0	0	22 260	165 354
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-8 741 969	0	0	200 336	-8 541 634
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	200 336	200 336
Neuhradená strata minulých rokov	-8 741 969	0	0	0	-8 741 969
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	222 595	-2 939 505	0	-222 595	-2 939 505
Spolu	-3 066 279	-2 939 505	0	0	-6 005 784

IČO 3 5 7 1 2 1 5 5

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2017

	2017	2016
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-1 351 808	-2 563 304
Zaplatené úroky	-49 868	-54 970
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-2 880	-2 880
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	-1 404 556	-2 621 154
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-1 404 556	-2 621 154
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-140 963	-35 448
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	437	0
Obstaranie investícií	-20 000	-240 000
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-160 526	-275 448
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou	0	0
Príjmy z úverov/pôžičiek	2 400 000	3 104 890
Splátky záväzkov voči akcionárom z titulu zníženia základného imania	0	0
Výdavky z poskytnutých pôžičiek	-12 726 871	-4 334 042
Splátky z poskytnutých pôžičiek	12 301 871	4 234 042
Príjmy z emisie dlhových cenných papierov	0	0
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	-427 968	0
Splátky záväzkov z finančného leasingu	-39 634	-38 506
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	1 507 398	2 966 384
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-57 684	69 782
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	91 672	21 890
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	33 988	91 672

Peňažné toky z prevádzky

	2017	2016
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek mimoriadneho rozsahu alebo výskytu)	-2 479 388	-2 936 625
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	91 704	83 645
Opravná položka k pohľadávkam	-5 988	1 941
Úrokové náklady	443 685	286 631
Úrokové výnosy	-74 171	-14 328
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Zisk z predaja dlhodobého majetku	-437	0
Iné nepeňažné operácie	352	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-2 024 243	-2 578 736
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	1 724 359	2 107
Úbytok (prírastok) položiek časového rozlíšenia	-62 547	-10 670
Úbytok (prírastok) zásob	-396 021	0
(Úbytok) prírastok záväzkov z obchodného styku a iných	-593 356	23 995
Peňažné toky z prevádzky	-1 351 808	-2 563 304

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

partneraudit
audít | poradenstvo | účtovníctvo | IFRS

PARTNER AUDIT, s.r.o.
Bajkalská 5A/12188
831 04 Bratislava
IČO: 36 342 807
IČ DPH: SK2021973063

-1-

partneraudit
audít | poradenstvo | účtovníctvo | IFRS

PARTNER AUDIT, s.r.o.
Bajkalská 5A/12188
831 04 Bratislava
IČO: 36 342 807
IČ DPH: SK2021973063

-1-