

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Tirrellus, s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 2.2.2007. Dňa 22.2.2007 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka 114935/B. Spoločnosť sídli v Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo IČO 36742601.

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- marketing a prieskum trhu,
- automatizované spracovanie dát,
- reklamná a propagačná činnosť,
- faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa a predaj nehnuteľností.

Informácie o počte zamestnancov

Spoločnosť nemala v roku 2018 a v roku 2017 žiadnych zamestnancov.

Spoločnosť VENETSALO HOLDINGS LIMITED bola dňa 19.1.2018 premenovaná. Nový názov spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

Štruktúra spoločníkov k 31.12.2018

| Spoločník                         | Výška podielu na základnom imaní |             | Podiel na hlasovacích právach v % | Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                   | absolútne                        | v %         |                                   |                                                    |
| PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED | 500 000 EUR                      | 100%        | 100%                              | 100%                                               |
| <b>Spolu</b>                      | <b>500 000 EUR</b>               | <b>100%</b> | <b>100%</b>                       | <b>100%</b>                                        |

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom na Cypre a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED, 3rd Floor, Osprey House, 5-7 Old Street, St Helier, JE2 3RG, Channel Islands.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom 3rd Floor, Osprey House, 5-7 Old Street, St Helier, JE2 3RG, Channel Islands, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatným investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

V roku 2018 boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- zmena konateľov spoločnosti.

**Kontelia spoločnosti k 31.12.2018:**

Ing. Daniel Polák, od 16.1.2018

Jozef Šimek, od 10.5.2018

Martina Kapolková, od 20.7.2018

Predchádzajúci konatelia:

Michal Padych, konateľ, do 9.5.2018

Marcel Daško, konateľ, do 19.7.2018

Ing. Michal Mydlo, konateľ, do 15.1.2018

**2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31.12.2017 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 24.5.2018.

**3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY**

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2018 a 2017 sú nasledovné:

**a) Dlhodobý hmotný majetok**

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

**Odpisovanie**

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

|                                | Predpokladaná<br>doba používania | Ročná odpisová<br>sadzba | Metóda<br>odpisovania |
|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Stavby                         | 20 rokov                         | 5,00%                    | rovnomerne            |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 6 rokov                          | 16,67%                   | rovnomerne            |

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

**b) Finančný majetok**

Krátkodobý finančný majetok tvoria peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

**c) Zásoby**

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami. Obstarávacia cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním. Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady a nepriame výrobné náklady.

V súlade s postupmi účtovania §30, ods. 7, spoločnosť účtuje o nehnuteľnostiach, ktoré sa obstarávajú za účelom ďalšieho predaja na účte 133 Nehnuteľnosti na predaj. Obstarané nehnuteľnosti na predaj sa oceňujú pri ich obstaraní obstarávacou cenou.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

**d) Pohľadávky**

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

**e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**f) Záväzky**

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

**g) Rezervy**

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

**h) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

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

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****i) Vlastné imanie**

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, ostatných kapitálových fondov, výsledku hospodárenia minulých rokov a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio.

**j) Transakcie v cudzích menách**

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

**k) 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

**l) Daň z príjmu**

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. 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,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

**m) Opravy chýb minulých účtovných období**

Spoločnosť v roku 2018 neúčtovala o oprave chýb minulých účtovných období.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 7 4 2 6 0 1

DIČ 2 0 2 2 3 3 0 2 4 4

**Tirrellus, s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

#### 4. DLHODOBÝ MAJETOK

##### a) Dlhodobý hmotný majetok

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

| Informácie o samostatnom hmotnom majetku |                       |           |                                                            |             |                    |                                   |           |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------|------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-----------------------------------|-----------|
| Dlhodobý hmotný majetok                  | Bežné účtovné obdobie |           |                                                            |             |                    |                                   | Spolu     |
|                                          | Pozemky               | Stavby    | Samostatné<br>hnuteľné veci<br>a súbory<br>hnuteľných vecí | Ostatný DHM | Obstarávaný<br>DHM | Poskytnuté<br>preddavky<br>na DHM |           |
| Prvotné ocenenie                         |                       |           |                                                            |             |                    |                                   |           |
| Stav na začiatku účtovného obdobia       | -                     | 2 651 522 | 13 822                                                     | -           | -                  | 4 861                             | 2 670 205 |
| Prírastky                                | -                     | 950 708   | -                                                          | -           | -                  | -                                 | 950 708   |
| Úbytky                                   | -                     | -         | -                                                          | -           | -                  | 1 182                             | 1 182     |
| Presuny                                  | -                     | -         | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -         |
| Stav na konci účtovného obdobia          | -                     | 3 602 230 | 13 822                                                     | -           | -                  | 3 679                             | 3 619 731 |
| Opravy                                   |                       |           |                                                            |             |                    |                                   |           |
| Stav na začiatku účtovného obdobia       | -                     | 700 910   | 3 989                                                      | -           | -                  | -                                 | 704 899   |
| Prírastky                                | -                     | 155 035   | 2 304                                                      | -           | -                  | -                                 | 157 339   |
| Úbytky                                   | -                     | -         | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -         |
| Presuny                                  | -                     | -         | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -         |
| Stav na konci účtovného obdobia          | -                     | 855 946   | 6 292                                                      | -           | -                  | -                                 | 862 238   |
| Opravné položky                          |                       |           |                                                            |             |                    |                                   |           |
| Stav na začiatku účtovného obdobia       | -                     | 1 950 612 | 9 834                                                      | -           | -                  | 4 861                             | 1 965 307 |
| Prírastky                                | -                     | 795 672   | -                                                          | -           | -                  | -                                 | 795 672   |
| Úbytky                                   | -                     | -         | 2 304                                                      | -           | -                  | 1 182                             | 3 486     |
| Stav na konci účtovného obdobia          | -                     | 2 746 284 | 7 530                                                      | -           | -                  | 3 679                             | 2 757 493 |
| Zostatková hodnota                       |                       |           |                                                            |             |                    |                                   |           |
| Stav na začiatku účtovného obdobia       | -                     | 0         | 0                                                          | -           | -                  | 0                                 | 0         |
| Stav na konci účtovného obdobia          | -                     | 0         | 0                                                          | -           | -                  | 0                                 | 0         |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 7 4 2 6 0 1

DIČ 2 0 2 2 3 3 0 2 4 4

**Tirrellus, s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

| Dlhodobý hmotný majetok            | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |           |                                                   |             |                 |                             |           |
|------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------------------|-----------|
|                                    | Pozemky                                      | Stavby    | Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí | Ostatný DHM | Obstarávaný DHM | Poskytnuté preddavky na DHM | Spolu     |
| <b>Prvotné ocenenie</b>            |                                              |           |                                                   |             |                 |                             |           |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | -                                            | 2 651 522 | 11 151                                            | -           | -               | 7 019                       | 2 669 692 |
| Prírastky                          | -                                            | -         | 2 671                                             | -           | -               | -                           | 2 671     |
| Úbytky                             | -                                            | -         | -                                                 | -           | -               | 2 158                       | 2 158     |
| Presuny                            | -                                            | -         | -                                                 | -           | -               | -                           | -         |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                                            | 2 651 522 | 13 822                                            | -           | -               | 4 861                       | 2 670 205 |
| <b>Opravy</b>                      |                                              |           |                                                   |             |                 |                             |           |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | -                                            | 568 334   | 2 056                                             | -           | -               | -                           | 570 390   |
| Prírastky                          | -                                            | 132 576   | 1 933                                             | -           | -               | -                           | 134 509   |
| Úbytky                             | -                                            | -         | -                                                 | -           | -               | -                           | -         |
| Presuny                            | -                                            | -         | -                                                 | -           | -               | -                           | -         |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                                            | 700 910   | 3 989                                             | -           | -               | -                           | 704 899   |
| <b>Opravné položky</b>             |                                              |           |                                                   |             |                 |                             |           |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | -                                            | 2 083 188 | 9 095                                             | -           | -               | 7 019                       | 2 099 302 |
| Prírastky                          | -                                            | -         | 739                                               | -           | -               | -                           | 739       |
| Úbytky                             | -                                            | 132 576   | -                                                 | -           | -               | 2 158                       | 134 734   |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                                            | 1 950 612 | 9 834                                             | -           | -               | 4 861                       | 1 965 307 |
| <b>Zostatková hodnota</b>          |                                              |           |                                                   |             |                 |                             |           |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | -                                            | 0         | 0                                                 | -           | -               | 0                           | 0         |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                                            | 0         | 0                                                 | -           | -               | 0                           | 0         |

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

| Dlhodobý hmotný majetok                                                                | Hodnota za bežné účtovné obdobie |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo                            | 0                                |
| Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať | 0                                |

Na základe rozhodnutia spoločnosti a v súlade s postupmi účtovania §30, ods. 7, spoločnosť od roku 2013 účtuje o nehnuteľnostiach, ktoré sa obstarávajú za účelom ďalšieho predaja na účte 133 Nehnuteľnosti na predaj, k 31.12.2018 v sume 18 987 163 EUR.

Spoločnosť má vytvorené opravné položky k dlhodobému majetku v celkovej výške 2 757 493 EUR . Pri určení výšky opravnej položky spoločnosť vychádzala zo znaleckého posudku vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. Vzhľadom na charakter majetku, opodstatnenosť opravných položiek je prechodného charakteru.

#### Poistenie majetku

Spoločnosť má poistený dlhodobý hmotný majetok v plnej výške.

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****5. ZÁSoby**

Informácie o opravných položkách k zásobám

Majúc na zreteľ zásady opatrnosti spoločnosť má vytvorené opravné položky k zásobám v celkovej výške 8 182 638 EUR.

Opravnú položku stanovilo vedenie spoločnosti na základe znaleckého posudku, vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o..

Informácie o opravných položkách k zásobám

| Zásoby                                          | Bežné účtovné obdobie                 |                |                                               |                                                        |                                    |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                                 | Stav OP na začiatku účtovného obdobia | Tvorba OP      | Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti | Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva | Stav OP na konci účtovného obdobia |
| Materiál                                        | -                                     | -              | -                                             | -                                                      | -                                  |
| Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby | -                                     | -              | -                                             | -                                                      | -                                  |
| Výrobky                                         | -                                     | 121 778        | -                                             | -                                                      | 121 778                            |
| Tovar                                           | -                                     | -              | -                                             | -                                                      | -                                  |
| Nehnuteľnosť na predaj                          | 10 430 292                            | -              | 2 369 432                                     | -                                                      | 8 060 860                          |
| Poskytnuté preddavky na zásoby                  | -                                     | -              | -                                             | -                                                      | -                                  |
| <b>Zásoby spolu</b>                             | <b>10 430 292</b>                     | <b>121 778</b> | <b>2 369 432</b>                              | <b>-</b>                                               | <b>8 182 638</b>                   |



**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

| Zásoby                                          | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |           |                                               |                                                        |                                    |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                                 | Stav OP na začiatku účtovného obdobia        | Tvorba OP | Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti | Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva | Stav OP na konci účtovného obdobia |
| Materiál                                        | -                                            | -         | -                                             | -                                                      | -                                  |
| Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby | -                                            | -         | -                                             | -                                                      | -                                  |
| Výrobky                                         | -                                            | -         | -                                             | -                                                      | -                                  |
| Tovar                                           | -                                            | -         | -                                             | -                                                      | -                                  |
| Nehnuteľnosť na predaj                          | 11 147 978                                   | -         | 717 686                                       | -                                                      | 10 430 292                         |
| Poskytnuté preddavky na zásoby                  | -                                            | -         | -                                             | -                                                      | -                                  |
| <b>Zásoby spolu</b>                             | <b>11 147 978</b>                            | <b>-</b>  | <b>717 686</b>                                | <b>-</b>                                               | <b>10 430 292</b>                  |

## Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

| Nehnuteľnosť na predaj                                              | Hodnota    |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia       | 25 807 235 |
| Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia              | 280 298    |
| Presun na dlhodobý majetok                                          | 551 827    |
| Obstarávacia cena predaných nehnuteľností                           | 6 548 543  |
| Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia | 18 987 163 |

Na základe rozhodnutia spoločnosti a v súlade s postupmi účtovania §30, ods. 7, spoločnosť od roku 2013 účtuje o nehnuteľnostiach, ktoré sa obstarávajú za účelom ďalšieho predaja. K 31.12.2018 ich obstarávacia hodnota bola 18 987 163 EUR na účte 133 Nehnuteľnosti na predaj.

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

## Informácie o ostatných zásobách

| Radové rodinné domy                                 | Hodnota   |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| Náklady na obstarávanie RRD k začiatku účt. obdobia | 4 313 306 |
| Náklady na obstaranie RRD počas účt. obdobia        | 2 291 629 |
| Obstarávacia cena predaných RRD                     | 4 900 460 |
| Náklady na obstaranie RRD ku koncu účt. obdobia     | 1 704 475 |

V roku 2014 spoločnosť začala s výstavbou radových rodinných domov na pozemkoch vo vlastníctve spoločnosti. Výstavba sa uskutočňuje vo viacerých etapách. Zásoby sú účtované cez účty aktivácie a k 31.12.2018 sú vykázané na účtoch 121 – Nedokončená výroba resp. 123 – Výrobky.

Informácie o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať.

| Zásoby                                                                  | Hodnota za bežné účtovné obdobie |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo                              | 0                                |
| Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať | 0                                |

**6. POHLÁDKY**

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Spoločnosť netvorila opravnú položku k pohľadávkam.

## Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

| Názov položky                 | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
| <b>Dlhodobé pohľadávky</b>    |                     |                      |                  |
| Dlhodobé pohľadávky spolu     | 0                   | 0                    | 0                |
| <b>Krátkodobé pohľadávky</b>  |                     |                      |                  |
| Pohľadávky z obchodného styku | 4 397 585           | 24 577               | 4 422 162        |
| Daňové pohľadávky a dotácie   | -                   | -                    | -                |
| Pohľadávka voči spoločníkom   | -                   | -                    | -                |
| Iné pohľadávky                | -                   | -                    | -                |
| Krátkodobé pohľadávky spolu   | 4 397 585           | 24 577               | 4 422 162        |

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

---

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zábezpeky.

**Pohľadávky voči spriazneným osobám:**

Spoločnosť neúčtovala pohľadávky voči spriazneným osobám.

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****7. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

| Názov položky                                        | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Pokladnica, ceniny                                   | 965                   | 3 580                                        |
| Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky | 510 106               | 447 006                                      |
| <b>Spolu</b>                                         | <b>511 071</b>        | <b>450 586</b>                               |

Informácie o krátkodobom finančnom majetku, na ktorý bolo zriadené záložné právo a o krátkodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

| Názov položky                                                             | Hodnota za bežné účtovné obdobie |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo         | 0                                |
| Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať | 0                                |

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

---

**8. VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 500 000 realizovaným spoločnosťou PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

| Názov položky                    | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|----------------------------------|----------------------------------------------|
| Účtovná strata                   | 258 561                                      |
| Rozdelenie účtovného zisku       | Bežné účtovné obdobie                        |
| Neuhradená strata minulých rokov | 258 561                                      |
| Spolu                            | 258 561                                      |

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****9. REZERVY**

Informácie o rezervách

| Názov položky               | Bežné účtovné obdobie              |        |          |          |                                 |
|-----------------------------|------------------------------------|--------|----------|----------|---------------------------------|
|                             | Stav na začiatku účtovného obdobia | Tvorba | Použitie | Zrušenie | Stav na konci účtovného obdobia |
| Krátkodobé rezervy, z toho: | 5 880                              | 6 800  | 5 880    | -        | 6 800                           |
| audit účtovnej závierky     | 4 500                              | 6 800  | 4 680    | -        | 6 800                           |
| právne služby               | 1 380                              | -      | 1 380    | -        | -                               |

Krátkodobé rezervy budú použité v roku 2019.

| Názov položky               | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |        |          |          |                                 |
|-----------------------------|----------------------------------------------|--------|----------|----------|---------------------------------|
|                             | Stav na začiatku účtovného obdobia           | Tvorba | Použitie | Zrušenie | Stav na konci účtovného obdobia |
| Krátkodobé rezervy, z toho: | 9 589                                        | 5 880  | 9 589    | -        | 5 880                           |
| audit účtovnej závierky     | 4 680                                        | 4 500  | 4 680    | -        | 4 500                           |
| právne služby               | 4 909                                        | 1 380  | 4 909    | -        | 1 380                           |

**10. ZÁVÄZKY**

Informácie o záväzkoch

| Názov položky                                                   | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Závazky po lehote splatnosti                                    | -                     | -                                            |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 12 793 758            | 18 286 999                                   |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                                 | <b>12 793 758</b>     | <b>18 286 999</b>                            |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov  | -                     | -                                            |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov           | 94                    | 130                                          |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                                   | <b>94</b>             | <b>130</b>                                   |

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

| Názov položky                     | Mena | Úrok p.a. v % | Dátum splatnosti | Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie | Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-----------------------------------|------|---------------|------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dlhodobé úvery</b>             |      |               |                  |                                                        |                                                                               |
|                                   | -    | -             | -                | -                                                      | -                                                                             |
| <b>Krátkodobé úvery</b>           |      |               |                  |                                                        |                                                                               |
| PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED | EUR  | 7%            | 31.12.2019       | 10 416 227                                             | 14 441 858                                                                    |

Úver nie je krytý žiadnym záložným právom ani obmedzeniami v disponovaní s majetkom.

Závazky voči spriazneným osobám:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 10 440 198 EUR úver (istina + nesplatený úrok)

**11. ČASOVÉ ROZLIŠENIE**

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Spoločnosť neučtuje o významných položkách časového rozlíšenia.

Tirrellus, s.r.o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018

**12. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

| Oblasť odbytu       | Predaj nehnuteľností na predaj - pozemky |                                              | Tržby za vlastné výrobky<br>Radové rodinné domy |                                              | Ostatné služby        |                                              |
|---------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
|                     | Bežné účtovné obdobie                    | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | Bežné účtovné obdobie                           | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| Slovenská republika | 8 335 680                                | 4 151 990                                    | 5 617 987                                       | 160 840                                      | 6 483                 | 21 812                                       |
| <b>Spolu</b>        | <b>8 335 680</b>                         | <b>4 151 990</b>                             | <b>5 617 987</b>                                | <b>160 840</b>                               | <b>6 483</b>          | <b>21 820</b>                                |

**Údaje o zmene stavu vnútropodnikových zásob**

Informácie o zmene stavu vnútropodnikových zásob

| Názov položky                                                         | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |                 | Zmena stavu vnútroorganizačných zásob |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                                       | Konečný zostatok      | Konečný zostatok                             | Začiatkový stav | Bežné účtovné obdobie                 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby                       | 317 347               | 4 313 306                                    | 395 691         | -3 995 959                            | 3 917 615                                    |
| Výrobky                                                               | 1 387 128             | 0                                            | 101 976         | 1 375 588                             | -101 976                                     |
| <b>Spolu</b>                                                          | <b>1 704 475</b>      | <b>4 313 306</b>                             | <b>497 667</b>  | <b>-2 620 371</b>                     | <b>3 815 639</b>                             |
| Manká a škody                                                         |                       | x                                            | x               |                                       |                                              |
| <b>Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát</b> | <b>x</b>              | <b>x</b>                                     | <b>x</b>        | <b>-2 620 371</b>                     | <b>3 815 639</b>                             |



**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****Aktivácia nákladov a výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti**

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

| Názov položky                                                            | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| <b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b> | <b>91 185</b>         | <b>9 300</b>                                 |
| Zmluvné pokuty                                                           | -                     | -                                            |
| Predaj dlhodobého majetku                                                | 4 500-                | -                                            |
| Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti                                   | 86 685                | 9 300                                        |
| <b>Finančné výnosy, z toho:</b>                                          | <b>60</b>             | <b>51</b>                                    |
| <i>Kurzové zisky, z toho:</i>                                            | -                     | -                                            |
| kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka           | -                     | -                                            |
| Výnosové úroky                                                           | 60                    | 51                                           |
| <b>Mimoriadne výnosy:</b>                                                | -                     | -                                            |

## Informácie o čistom obrate

| Názov položky                           | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Tržby z predaja služieb                 | 6 483                 | 21 812                                       |
| Tržby za vlastné výrobky                | 5 617 987             | 160 840                                      |
| Výnosy z nehnuteľností na predaj        | 8 335 680             | 4 151 990                                    |
| Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou | -                     | -                                            |
| <b>Čistý obrat celkom</b>               | <b>13 960 150</b>     | <b>4 334 642</b>                             |

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****Náklady**

## Informácie o nákladoch

| Názov položky                                                                  | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| <b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>                                   | <b>2 820 753</b>      | <b>4 401 362</b>                             |
| Náklady voči audítorovi, auditorskej činnosti, z toho:                         | 6 700                 | 7 500                                        |
| náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky                            | 6 700                 | 7 500                                        |
| iné uisťovacie auditorské služby                                               | -                     | -                                            |
| Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:                | 2 814 053             | 4 393 862                                    |
| právne poradenstvo                                                             | 50 848                | 44 184                                       |
| vedenie účtovníctva, finančné poradenstvo, vedenie administratívy, RE projekty | 121 090               | 120 736                                      |
| Náklady na výstavbu radových rodinných domov                                   | 2 343 886             | 3 931 956                                    |
| Inzercia                                                                       | 15 018                | 21 708                                       |
| ostatné                                                                        | 283 211               | 275 278                                      |
| <b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>      | <b>5 256 664</b>      | <b>2 497 817</b>                             |
| Predaná nehnuteľnosť                                                           | 6 548 543             | 3 170 908                                    |
| Opravné položky k zásobám tvorba + / rozp. -                                   | -2 369 432            | -717 686                                     |
| zostatková cena predaného dlhodobého majetku                                   | -                     | -                                            |
| odpisy dlhodobého majetku                                                      | 157 339               | 134 509                                      |
| Opravné položky k dlhodobému majetku tvorba + / rozp. -                        | 792 186               | -133 995                                     |
| ostatné                                                                        | 128 028               | 44 081                                       |
| <b>Finančné náklady, z toho:</b>                                               | <b>953 087</b>        | <b>1 000 115</b>                             |
| Kurzové straty, z toho:                                                        | 6                     | 6                                            |
| Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka                | -                     | -                                            |
| Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:                          | 953 087               | 1 000 110                                    |
| nákladové úroky                                                                | 952 205               | 998 805                                      |
| bankové poplatky                                                               | 882                   | 1 304                                        |
| Ostatné finančné náklady                                                       | -                     | -                                            |

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

---

Spoločnosť v roku 2018 rozpustila opravnú položku k nehnuteľnostiam na predaj vo výške 2 369 432 EUR, vytvorila opravnú položku k výrobkom vo výške 121 778 EUR a opravnú položku k majetku vo výške 792 186 EUR na základe znaleckého posudku (pozri Poznámka 4).

**Údaje o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov**

Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov

V bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

Tirrellus, s.r.o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018

**13. DANE Z PRÍJMOV**

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

| Názov položky                                                                         | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| <b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:</b>  | 10 939 683            | 13 241 363                                   |
| odpočítateľné                                                                         | 10 940 132            | 12 395 599                                   |
| zdaniteľné                                                                            | 449                   | 618                                          |
| <b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:</b> | 48 100                | 17 172                                       |
| odpočítateľné                                                                         | 48 100                | 17 172                                       |
| zdaniteľné                                                                            | -                     | -                                            |
| <b>Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti</b>                                    | 6 764                 | 13 527                                       |
| <b>Sadzba dane z príjmov (v %)</b>                                                    | 21%                   | 21%                                          |
| <b>Odložená daňová pohľadávka</b>                                                     | <b>2 308 949</b>      | <b>2 609 523</b>                             |
| Uplatnená daňová pohľadávka                                                           | -                     | -                                            |
| Zaúčtovaná ako zníženie nákladov                                                      | -                     | -                                            |
| Zaúčtovaná do vlastného imania                                                        | -                     | -                                            |
| <b>Odložený daňový záväzok</b>                                                        | <b>94</b>             | <b>130</b>                                   |
| <b>Zmena odloženého daňového záväzku</b>                                              | <b>-36</b>            | <b>-1 113</b>                                |
| Zaúčtovaná ako náklad (výnos)                                                         | -36                   | -1 113                                       |
| Zaúčtovaná do vlastného imania                                                        | -                     | -                                            |

Spoločnosť zaúčtovala odložený daňový záväzok vo výške 94 EUR.

Z dôvodov neistoty ohľadne budúcich zdaniteľných ziskov spoločnosť nezaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 2 308 949 EUR.

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

## Informácie o splatnej dani z príjmov

| Názov položky                                    | Bežné účtovné obdobie |                |            | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |              |            |
|--------------------------------------------------|-----------------------|----------------|------------|----------------------------------------------|--------------|------------|
|                                                  | Základ dane           | Daň            | Daň v %    | Základ dane                                  | Daň          | Daň v %    |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:     | 2 400 520             |                |            | 260 338                                      |              |            |
| Teoretická daň                                   |                       | 504 109        | 21%        |                                              | 54 671       | 21%        |
| Daňovo neuznané náklady                          | 1 115 100             | 234 171        | 21%        | 713 672                                      | 149 871      | 21%        |
| Výnosy nepodliehajúce dani                       | -2 387 112            | -501 294       | 21%        | -940 009                                     | -197 402     | 21%        |
| Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky |                       |                |            |                                              |              |            |
| Umorenie daňovej straty                          | -6 764                | -1 420         | 21%        | -34 001                                      | -7140        | 21%        |
| Zmena sadzby dane                                |                       |                |            |                                              |              |            |
| Iné                                              |                       |                |            |                                              |              |            |
| <b>Spolu</b>                                     | <b>1 121 744</b>      | <b>235 566</b> | <b>21%</b> | <b>0</b>                                     | <b>0</b>     | <b>21%</b> |
| Splatná daň z príjmov                            | x                     | 235 585        |            | x                                            | 2 890        |            |
| Odložená daň z príjmov                           | x                     | -36            |            | x                                            | -1 113       |            |
| <b>Celková daň z príjmov</b>                     | <b>x</b>              | <b>235 549</b> |            | <b>x</b>                                     | <b>1 777</b> |            |

Daňovo neuznané náklady tvoria úroky z úveru od materskej spoločnosti a tvorba opravných položiek. Daňovo neuznané výnosy tvorí prevažne rozpustenie opravnej položky (viď. Poznámka 4 a Poznámka 5).

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****14. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH**

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

| Spriaznená osoba                | Kód druhu obchodu       | Hodnotové vyjadrenie obchodu |                                              |
|---------------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|
|                                 |                         | Bežné účtovné obdobie        | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| Penta Investments, s.r.o.       | Obstaranie DHM          | 0                            | 214 733                                      |
| Penta Investments, s.r.o.       | Služby v skupine        | 35 182                       | 120 736                                      |
| Penta Investments, s.r.o.       | Závázky z obch. styku   | 5 707                        | 0                                            |
| Penta Investments, s.r.o.       | Nevyfakturované dodávky | 0                            | 50 458                                       |
| Penta Real Estate, s.r.o.       | Obstaranie DHM          | 83 629                       | 0                                            |
| Penta Real Estate, s.r.o.       | Nevyfakturované dodávky | 39 639                       | 0                                            |
| Penta Real Estate, s.r.o.       | Služby v skupine        | 85 908                       | 0                                            |
| Media and Digital Services a.s. | Závázky z obch. styku   | 0                            | 1 975                                        |
| Media and Digital Services a.s. | Služby v skupine        | 12 622                       | 32 176                                       |
| Privatbanka, a.s.               | bankový účet            | 510 106                      | 447 006                                      |
| Privatbanka, a.s.               | úroky                   | 60                           | 51                                           |
| Privatbanka, a.s.               | bankové poplatky        | 822                          | 875                                          |

| Dcérska účtovná jednotka/<br>Materská účtovná jednotka | Kód druhu obchodu               | Hodnotové vyjadrenie obchodu |                                              |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                        |                                 | Bežné účtovné obdobie        | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| PENTA REAL HOLDING LIMITED                             | úver (istina + nesplatený úrok) | 10 440 198                   | 15 212 994                                   |
| PENTA REAL HOLDING LIMITED                             | nákladový úrok                  | 952 205                      | 998 805                                      |

**Tirrellus, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****15. INFORMÁCIE O ZMENÁCH VLASTNÉHO IMANIA**

| Položka vlastného imania                        | Bežné účtovné obdobie              |           |        |          |                                 |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|--------|----------|---------------------------------|
|                                                 | Stav na začiatku účtovného obdobia | Prírastky | Úbytky | Presuny  | Stav na konci účtovného obdobia |
| Základné imanie                                 | 500 000                            | -         | -      | -        | 500 000                         |
| Zákonný rezervný fond                           | 125 795                            | -         | -      | -        | 125 795                         |
| Ostatné kapitálové fondy                        | 15 620 000                         | -         | -      | -        | 15 620 000                      |
| Neuhradená strata minulých rokov                | -14 027 366                        | -         | -      | 258 561  | -13 768 805                     |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | 258 561                            | 2 164 973 | -      | -258 561 | 2 164 973                       |
| Celkom                                          | 2 476 990                          | 2 164 973 | -      | -        | 4 641 963                       |

| Položka vlastného imania                        | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |           |        |            |                                 |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|--------|------------|---------------------------------|
|                                                 | Stav na začiatku účtovného obdobia           | Prírastky | Úbytky | Presuny    | Stav na konci účtovného obdobia |
| Základné imanie                                 | 500 000                                      | -         | -      | -          | 500 000                         |
| Zákonný rezervný fond                           | 125 795                                      | -         | -      | -          | 125 795                         |
| Ostatné kapitálové fondy                        | 15 620 000                                   | -         | -      | -          | 15 620 000                      |
| Neuhradená strata minulých rokov                | -11 021 429                                  | -         | -      | -3 005 938 | -14 027 366                     |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | -3 005 938                                   | 258 559   | -      | 3 005 938  | 258 561                         |
| Celkom                                          | 2 218 428                                    | 258 559   | -      | -          | 2 476 990                       |

Rozhodnutím jediného akcionára PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED zo dňa 24.5.2018 bol zisk za rok 2017 vo výške 258 561 EUR preúčtovaný na účet Neuhradené straty minulých rokov.

K 31.12.2018 Spoločnosť vykázala vlastné imanie v hodnote 4 641 963 EUR.

**16. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**

Po 31. decembri 2018 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.