

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 2017, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 25. septembra 2018.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 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 2018 do 31. decembra 2018.

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 2018 a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky

6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2018 bol 117 (v účtovnom období 2017 bol 110).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2017 resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 29. júna 2018 resp. 31. augusta 2018.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie dňa 25. septembra 2018 schválilo spoločnosť PARTNER AUDIT, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2018 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtávajú (v roku 2017: žiadne).

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti je k 31. decembru 2018 takáto:

	Podiel na základnom imaní EUR	%	Hlasovacie práva %
J&T Real Estate Management, a. s.	26 310 400	100	100
Spolu	26 310 400	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 obstarávací 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 obstarávací cena je 2 400 EUR a nižšia, a drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací 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). Obstarávací 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 nezahrnú.

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. Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

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 ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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 vykázať 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 prenajatej 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 príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2018 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 2018 do 31. decembra 2018 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 je uvedený v tabuľkách na stranách 18 a 19.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 je uvedený v tabuľkách na stranách 18 a 19.

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017 je uvedený v tabuľke na stranách 19 a 20.

Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2018

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2018	1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	112 785	0	0	0	112 785	57 507	18 714	0	0	76 221	55 278	36 564
Oceniteľné práva	80 806	4 325	0	0	85 131	77 518	1 908	0	0	79 426	3 288	5 705
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	1 800	2 525	4 325	0	0	0	0	0	0	0	1 800	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	1 95 391	6 850	4 325	0	1 97 916	135 025	20 622	0	0	155 647	60 366	42 269
Pozemky	299 083	0	0	0	299 083	0	0	0	0	0	299 083	299 083
Umelecké diela a zbierky	69 000	100	0	0	69 100	0	0	0	0	0	69 000	69 100
Stavby	0	5 126	0	0	5 126	0	342	0	0	342	0	4 784
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	642 255	78 371	0	0	720 626	464 088	92 472	0	0	556 560	178 167	164 066
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	47 631	83 596	83 596	0	47 631	0	0	0	0	0	47 631	47 631
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	1 057 969	167 193	83 596	0	1 141 566	464 088	92 814	0	0	556 902	593 881	584 664
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	590 473	10 460 678	9 222 816	0	1 828 335	0	0	0	0	0	590 473	1 828 335
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	320 000	155 000	0	0	475 000	0	0	0	0	0	320 000	475 000
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	910 473	10 615 678	9 222 816	0	2 303 335	0	0	0	0	0	910 473	2 303 335
Neobežný majetok spolu	2 163 833	10 789 721	9 310 737	0	3 642 817	599 113	113 436	0	0	712 549	1 564 720	2 930 268

Prehľad o pohybe neobežného majetku 31.12.2017

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)				Oprávky/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2017	Přirastky	Úbytky	Presuny	31.12.2017	1.1.2017	Přirastky	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	61 285	0	51 500	112 785	44 890	12 617	0	0	57 507	16 395	55 278	0
Oceniteľné práva	76 762	0	4 044	80 806	76 762	756	0	0	77 518	0	3 288	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	57 344	0	-55 544	1 800	0	0	0	0	0	0	1 800
Poskytnuté preddavky na dlhodobý neh.majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Unelečné 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	1 881	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	0	56 769	47 631
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	976 233	176 373	94 637	0	1 057 969	387 287	78 683	1 881	0	464 088	588 946	593 881
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	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 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	300 000	20 000	0	0	320 000	0	0	0	0	0	300 000	320 000
Dlhodobý finančný majetok spolu	400 324	13 402 494	12 892 344	0	910 473	0	0	0	0	0	400 324	910 473
Neobežný majetok spolu	1 514 603	13 636 211	12 986 982	0	2 163 833	508 939	92 056	1 881	0	599 113	1 005 665	1 564 720

4. Pohľadávky

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

	Stav k 1.1.2018 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2018 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	66 472	0	0	0	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	66 472	0	0	0	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. 2018 EUR	31. 12. 2017 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	1 730 134	5 331 382
Pohľadávky po lehote splatnosti	778 447	431 869
Spolu	2 508 581	5 763 251

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2018 EUR	31. 12. 2017 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	131 890	83 462
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	10 482 688	4 471 230
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	2 229 061	956 485
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	0

Odložená daňová pohľadávka sa nevykázala z dôvodu, že je nepravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2018	0
Stav k 31. decembru 2017	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2018 EUR	31. 12. 2017 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	166	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	166	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Nájomné	229 239	183 049
Operatívny lízing	10 130	9 897
Ostatné	47 652	21 915
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	287 021	214 861
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Poistné plnenia	0	22 755
Refakturácia súkromnej spotreby	14 846	5 134
Ostatné	6	86
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	14 852	27 975
Spolu	302 039	242 835

7. Vlastné imanie

Účtovná strata za rok 2017 vo výške 2 482 268 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdelného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	2 482 268
Iné	0
Spolu	2 482 268

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2018 vo výške -8 614 283 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2019.

8. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2018 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2018 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:	200 723	243 289	0	200 723	243 289
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	200 723	228 219	0	200 723	228 219
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	200 723	228 219	0	200 723	228 219
Ostatné rezervy krátkodobé					
Záručné opravy	0	0	0	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	0	15 070	0	0	15 070
	0	15 070	0	0	15 070
Nevy fakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	15 070	0	0	15 070

Prehľad o rezervách za bezprostredne predchádzajúce 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
Odchodné 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

9. 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. 2018 EUR	31. 12. 2017 EUR
Závazky po lehote splatnosti	33 451	26 738
Závazky v lehote splatnosti	1 711 809	1 777 387
	1 745 260	1 804 125

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 2018 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	1 091 254	483 050	608 204	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	11 853	0	11 853	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	297 956	297 956	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	205 878	205 878	0	0
Daňové záväzky a dotácie	110 935	110 935	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	27 384	27 384	0	0
	1 745 260	1 125 203	620 057	0

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
	1 804 125	1 106 287	697 838	0

10. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2018 EUR	31. 12. 2017 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 zlúčenia	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 2018	0
Stav k 31. decembru 2017	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	

11. 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 31.12.2018	Suma istiny v eurách k 31.12.2018	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2017
Dlhodobé bankové úvery						
Bankový úver	EUR		-	0	0	0
				0	0	0
Krátkodobé bankové úvery						
Bankový úver	EUR		2018	0	0	3 467 729
				0	0	3 467 729
Bankové úvery spolu				0	0	3 467 729
Dlhodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	5,10%	19.9.2019	0	0	8 956 128
Pôžička	EUR	2,90%	15.8.2020	29 208	29 208	46 068
				29 208	29 208	8 956 128
Krátkodobé pôžičky						
Pôžička	EUR		-	0	0	0
				0	0	0
Pôžičky spolu				29 208	29 208	8 956 128

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

	31.12.2017 EUR	31.12.2018 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	3 545 571	4 537
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	<u>3 545 571</u>	<u>4 537</u>

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

	31.12.2017 EUR	31.12.2018 EUR
Pôžičky po splatnosti	0	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	16 860	17 355
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	10 046 891	11 853
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	<u>10 063 751</u>	<u>29 208</u>

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2018 EUR	31. 12. 2017 EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	<u>0</u>	<u>0</u>
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Platba kartou	0	80
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	<u>0</u>	<u>80</u>
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	<u>0</u>	<u>0</u>
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Poradenské služby	0	0
Nájomné	60 787	18 388
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	<u>60 787</u>	<u>18 388</u>

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	2018			2017		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-8 614 283			-2 479 388		
z toho teoretická daň		-1 809 000	21,00 %		-520 671	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	1 024 612	215 169	-2,50 %	644 283	135 299	-1,57 %
Oceňovací rozdiel	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné odpočítateľné položky	-120 571	-25 320	0,29 %	-252 848	-53 098	0,62 %
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	-7 710 242	-1 619 151	18,80 %	-2 087 953	-438 470	5,09 %
Daňová licencia	0	0	0,00 %	13 715	2 880	-0,03 %
	-15 420 484	-3 238 302	37,59 %	-4 162 192	-874 060	25,10 %
Splatná daň		0	37,59 %		2 880	25,10 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		0	37,59 %		2 880	25,10 %

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:

	2018 EUR	2017 EUR
Tovar		
Tovar	0	259 120
	0	259 120
Služby		
Developerské odmeny	3 222 607	7 128 527
Prenájom hnuiteľného majetku	8 537	0
Prenájom nehnuteľností	240 375	184 167
Sprostredkovacie služby	595 958	390 402
Poradenské služby	1 375 331	1 068 751
Ostané	587 112	52 156
	6 029 920	8 824 002
Dlhodob. nehm a dlhodob. hmot.		
Dlhodob. nehm a dlhodob. hmot.	250	437
	250	437
Výnosy zo zákazky		
Výnosy zo zákazky	0	2 878 640
	0	2 878 640

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. 2018 EUR	Stav k 31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR	Zmena stavu 2018 EUR	2017 EUR
Nedokončená výroba	111 318	396 021	0	-284 703	396 021
Hotové výrobky	0	0	0	0	0
Spolu	<u>111 318</u>	<u>396 021</u>	<u>0</u>	-284 703	396 021
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Preradenie do hmotného majetku				0	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				-284 703	396 021

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2018 EUR	2017 EUR
Náhrada škody z poistnej udalosti	24 926	45 609
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	0	205 000
Výnosy z refakturácií nákladov	68 593	84 361
Príspevky a dary	35 314	54 796
Iné	0	0
Spolu	128 833	389 766
<i>Z toho výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:</i>	0	0

4. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2018 EUR	2017 EUR
Výnosy z precenenia derivátov určených na obchodovanie na reálnu hodnotu	0	0
Výnos z rozdielu medzi uznanou hodnotou vkladu a účtovnou hodnotou vkladného majetku	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke	0	0
Výnosové úroky	21 742	74 171
Kurzové rozdiely - zisk	1 282	81
Ostatné finančné výnosy	46 038	27 886
Spolu	69 062	102 138

5. Náklady na poskytnuté služby

	2018	2017
	EUR	EUR
Nájomné	1 304 010	1 136 506
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	691 194	416 411
Právne a ekonomické poradenstvo	1 162 204	1 303 397
Daňové poradenstvo	99 291	5 625
Audit a poradenstvo	8 500	8 500
Stavebné práce	22 472	2 645 566
Analýzy, prieskumy	198 474	245 392
Služby IT	95 470	95 470
Programátorské práce	18 396	26 028
Softvér IS, IT	34 702	46 735
Školenia, kurzy, semináre, konferencie	47 501	36 075
Náklady na opravy - údržbu	59 089	60 503
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	40 051	42 314
Bezpečnostné, prepravné, šoférske služby	87 602	66 165
Telefónne poplatky - mobily, pev.linky	102 631	97 669
Iné	401 640	87 276
Spolu	4 373 227	6 319 633

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2018	2017
	EUR	EUR
Správne poplatky	11 074	3 832
Odpis pohľadávok	0	205 002
Poistenie automobilov	35 193	31 739
Náklady k refakturácii	33 631	55 576
Dary	12 720	4 626
Spolu	92 833	302 201

Z toho náklady, ktoré majú výnimočný výskyt alebo rozsah:

	0	0
--	---	---

7. Kurzové straty

	2018	2017
	EUR	EUR
Kurzové straty	5 243	3 771
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	5 243	3 771

8. Finančné náklady

	2018	2017
	EUR	EUR
Nákladové úroky	498 441	443 685
Bankové poplatky	26 559	20 348
Ostatné finančné náklady	372	590
Spolu	525 372	464 623

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:

	2018 EUR	2017 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítormi alebo audítorskou spoločnosťou	8 500	8 500
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	99 291	5 625
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	107 791	14 125

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

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

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri prijatom kontokorentnom úvere od banky vo výške 5 502 372 EUR a nevyčerpaný úverový rámec pri prijatej pôžičke od prepojenej účtovnej jednotky vo výške 18 000 000 EUR.
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri poskytnutých pôžičkách prepojenej účtovnej jednotke vo výške 13 750 500 EUR.
- Spoločnosť prijala bankové záruky od viacerých bánk na zabezpečenie splnenia povinností zhotoviteľov/dodávateľov stavby vo výške 673 377 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 2018: 982 071 EUR (rok 2017: 836 011). Spoločnosť má v podnájme aj bytové a kancelárske priestory v Moskve, ich ročné nájomné predstavovalo v roku 2018 sumu 14 309 EUR (v roku 2017 sumu 15 333 EUR).

Spoločnosť má v nájme (operatívny lízing) osobné automobily od dvoch leasingových spoločností. Ročný leasing automobilov činil celkom 262 962 EUR (v roku 2017: 256 558 EUR).

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť podnajíma nebytové a skladovacie priestory tretím osobám na podnikateľské účely. Ročné výnosy z nájomného sú 180 333 EUR (rok 2017: 128 704 EUR). Nájomné zmluvy sú uzatvorené na 2 a 10 rokov s možnosťou predĺženia.

Spoločnosť prenajíma iným spoločnostiam parkovacie miesta v hodnote 57 127 EUR (rok 2017: 55 463 EUR). Parkovacie miesta má Spoločnosť zaradené v dlhodobom hmotnom majetku.

K. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, 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 2018 do 31. decembra 2018.

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť realizovala v roku 2018 transakcie so Spriaznenou osobou. Spoločnosť poskytla pôžičku spoločnosti J & T Real Estate Private Equity B.V. v hodnote 10 447 315 EUR, pričom počas roka 2018 bolo splatených 9 222 815 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 2018 a ani v roku 2017.

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2018 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2017: žiadne).

N. PREHLAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2018 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2018 EUR
Základné imanie	5 310 000	21 000 000	0	0	26 310 000
Základné imanie	5 310 000	21 000 000	0	0	26 310 000
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 účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-11 481 139	0	0	-2 482 268	-13 963 407
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-11 481 139	0	0	-2 482 268	-13 963 407
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 482 268	-8 614 283	0	2 482 268	-8 614 283
Spolu	-8 488 053	12 385 717	0	0	3 897 665

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

	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	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, splynutí 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	-6 005 785	-2 482 268	0	0	-8 488 052

O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2018

	2018	2017
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-4 658 744	-1 351 808
Zaplatené úroky	-493 904	-49 868
Prijaté úroky	8 379	0
Zaplatená daň z príjmov	-2 880	-2 880
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	-5 147 149	-1 404 556
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-5 147 149	-1 404 556
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-86 121	-140 963
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	250	437
Obstaranie investícií	-155 000	-20 000
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-240 871	-160 526
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	21 000 000	0
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou	0	0
Príjmy z úverov/pôžičiek	24 649 840	2 400 000
Splátky záväzkov voči akcionárom z titulu zníženia základného imania	0	0
Výdavky z poskytnutých pôžičiek	-10 447 315	-12 726 871
Splátky z poskytnutých pôžičiek	0	12 301 871
Príjmy z emisie dlhových cenných papierov	0	0
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	-28 990 276	-427 968
Splátky záväzkov z finančného leasingu	-27 129	-39 634
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	6 185 120	1 507 398
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	797 100	-57 684
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	33 988	91 672
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	831 088	33 988

Peňažné toky z prevádzky

	2018	2017
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek mimoriadneho rozsahu alebo výskytu)	-8 614 783	-2 479 388
Upravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	113 436	91 704
Opravná položka k pohľadávkam	0	-5 988
Urokové náklady	498 441	443 685
Urokové výnosy	-21 742	-74 171
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Zisk z predaja dlhodobého majetku	-250	-437
Iné nepeňažné operácie	0	352
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-8 024 898	-2 024 243
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	3 254 670	1 724 359
Úbytok (prírastok) položiek časového rozlíšenia	-16 884	-62 547
Úbytok (prírastok) zásob	111 318	-396 021
(Úbytok) prírastok záväzkov z obchodného styku a iných	17 050	-593 356
Peňažné toky z prevádzky	-4 658 744	-1 351 808

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.