

VÝROČNÁ SPRÁVA 2018

ANNUAL REPORT



Obsah

1	Základné informácie o Spoločnosti	4
2	Vývoj Spoločnosti	5
2.1	Hospodárenie Spoločnosti za rok 2018	5
2.2	Predpokladaný vývoj v budúcnosti	6
2.3	Vybrané finančné ukazovatele	6
3	Účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2018 a správa nezávislého audítora	7

1 Základné informácie o Spoločnosti

Základné informácie o Spoločnosti

Obchodné meno:	ČSOB Real, s. r. o. (od: 12.10.2017, ďalej "ČSOB Real") ČSOB Centrála s.r.o. (od: 1.4.2014 do: 11.10.2017)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo:	Žižkova 11 Bratislava 811 02
Identifikačné číslo:	47 735 104
Dátum vzniku:	01.04.2014
Registrácia:	Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu I v Bratislave, v odd. Sa., č. 98281/B
Predmet podnikania:	ČSOB Real, s.r.o. sa zameriava na správu a údržbu bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti, prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom. Ďalšou oblasťou podnikania je prenájom garáží a odstavných plôch pre motorové vozidlá, služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov a počítačové služby.

Orgány spoločnosti

Štatutárny orgán	
Konatelia:	Ing. Ľubomír Mráz JUDr. Ing. Ján Lučan, PhD. Ing. Miroslava Gabrišková
Dozorná rada:	Ing. Branislav Straka Mgr. Peter Leška JUDr. Koloman Buzgó

ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV JE NASLEDOVNÁ:

Názov	Výška podielu na základnom imaní [EUR]	Výška podielu na základnom imaní [%]	Podiel na hlasovacích právach [%]
Československá obchodná banka, a.s.	2 505 000 EUR	100%	100%

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

2 Vývoj Spoločnosti

ČSOB Real vznikla v roku 2014. Jej hlavnou oblasťou pôsobenia je prenájom a správa nehnuteľností, garáží, počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov. V súčasnosti sú hlavnými zákazníkmi Československá obchodná banka, a. s. a ČSOB Poistovňa, a. s.

ČSOB Real vyvíja svoju činnosť na Slovensku od roku 2014.

Hlavným dlhodobým cieľom ČSOB Real je poskytovať vysokokvalitné služby v oblasti prenájmu a správy nehnuteľností, garáží a služieb v oblasti počítačov a počítačového spracovania dát.

Od jej vzniku je ČSOB Real dcérskou spoločnosťou firmy Československá obchodná banka, a. s. (ďalej „ČSOB“) so sídlom v Bratislave.

Ďalšie informácie o Skupine ČSOB Finančnej skupine sú dostupné na adrese www.csob.sk.

2.1 Hospodárenie Spoločnosti za rok 2018

ČSOB Real v roku 2018 dosiahol zisk 376 882 EUR (2017: strata 1 171 895 EUR). Pod tento medziročný nárast hospodárskeho výsledku sa podpísali vyššie tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb.

Navrhované rozdelenie zisku za bežné účtovné obdobie je nasledovné:

Názov položky	31.12.2018
Účtovný zisk	376 882
Rozdelenie účtovnej straty	31.12.2017
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	(1 171 895)
Spolu	(1 171 895)

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie končiacie sa 31.12.2018 vo výške 376 882 Eur rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je použiť účtovný zisk spoločnosti za rok končiaci sa 31.12.2018 na úhradu straty minulých rokov.

Cieľom ČSOB Real na nasledujúce obdobie je aj naďalej úspešne ponúkať kvalitné služby prenájmu, správy a počítačových služieb.

ČSOB Real v roku 2018 zamestnával 16 zamestnancov.

ČSOB Real v minulom roku neinvestoval do výskumu a vývoja.

ČSOB Real neobstaral žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

ČSOB Real si uvedomuje dopady svojej činnosti na životné prostredie, svoje aktivity v oblasti ochrany životného prostredia delegoval na ČSOB a správcovskú spoločnosť Engie. Prostredníctvom nich je tak riešená separácia odpadu, nákup elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov, umožnené nabíjanie elektromobilov v garáži, energetický manažment budovy a pod. Budova, kde sídli a ktorú prenajíma dostala hodnotenie Excellent čo je mimoriadne vysoké hodnotenie.

ČSOB Real aplikuje komplexný systém ochrany životného prostredia na všetkých aktivitách s cieľom trvalo udržateľného rozvoja.

Manažment ČSOB Real si v súčasnosti nie je vedomý žiadnych rizík, ktoré by významne ovplyvnili budúce hospodárenie ČSOB Real. 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 príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

Bližšie informácie ohľadom vyššie spomenutých skutočností sú súčasťou poznámok k účtovnej závierke, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto výročnej správy ako príloha č.1.

2.2 Predpokladaný vývoj v budúcnosti

V roku 2019 ČSOB Real plánuje pokračovať vo výkone správy a prenájmu a aj naďalej investovať a zveľaďovať svoj majetok.

Vzhľadom na štruktúru platných kontraktov sa aj v roku 2019 očakáva stabilný vývoj v oblasti tržieb ČSOB Real.

ČSOB Real nepredpokladá v budúcom roku významné zmeny vo svojom podnikaní.

ČSOB Real neplánuje v budúcom roku otvorenie nových pobočiek ani rozšírenie svojich aktivít.

Manažment verí, že rok 2019 bude pre ČSOB Real na trhu obchodne úspešným a bude maximalizovať hodnoty Spoločnosti pre spoločníkov/akcionárov.

2.3 Vybrané finančné ukazovatele

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené hlavné ukazovatele vývoja ČSOB Real za roky 2018 a 2017:

tis Eur	2018	2017
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	6 270	4 583
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	377	(1 172)
Základné imanie	2 505	2 505



3 Účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2018 a správa nezávislého audítora



Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti ČSOB Real, s.r.o.:

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti ČSOB Real, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) k 31. decembru 2018 a výsledok jej hospodárenia za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“).

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti obsahuje tieto súčasti:

- súvahu k 31. decembru 2018,
- výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a
- poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Východisko pre náš názor

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto štandardov je ďalej opísaná v časti *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky* našej správy.

Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Etického kódexu pre účtovných odborníkov, ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov pri Medzinárodnej federácii účtovníkov (ďalej len „Etický kódex“), ako aj v zmysle iných požiadaviek slovenskej legislatívy, ktorá sa vzťahuje na náš audit účtovnej závierky. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky, ktoré na nás kladú tieto legislatívne požiadavky a Etický kódex.

Správa k ostatným informáciám uvedeným vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za výročnú správu vypracovanú v súlade so Zákonom o účtovníctve. Výročná správa pozostáva z (a) účtovnej závierky a (b) ostatných informácií.

Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o., Karadžičova 2, 815 32 Bratislava, Slovenská republika
T: +421 (0) 2 59350 111, F: +421 (0) 2 59350 222, www.pwc.com/sk

The firm's ID No. (IČO): 35 739 347.

Tax Identification No. of PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. (DIČ): 2020270021.

VAT Reg. No. of PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. (IČ DPH): SK2020270021.

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, pod Vložkou č.: 16611/B. Oddiel: Sro.

The firm is registered in the Commercial Register of Bratislava I District Court, Ref. No.: 16611/B, Section: Sro.



V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a na základe toho posúdiť, či sú vo významnom nesúlade s účtovnou závierkou alebo poznatkami, ktoré sme počas auditu získali, alebo či existuje iná indikácia, že sú významne nesprávne.

Pokiaľ ide o výročnú správu, posúdili sme, či obsahuje zverejnenia, ktoré vyžaduje Zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu sme dospeli k názoru, že:

- informácie uvedené vo výročnej správe za rok ukončený 31. decembra 2018 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok, a že
- výročná správa bola vypracovaná v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Navyše na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme počas auditu získali, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so Zákonom o účtovníctve, a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za posúdenie toho, či je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Spoločnosti v činnosti, ako aj za zostavenie účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, okrem situácie, keď štatutárny orgán má v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, aj keď existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivco alebo v úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus ako súčasť nášho auditu podľa Medzinárodných audítorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.



- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.
- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov aj to, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky, vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iného i plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu, ako aj významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré počas auditu identifikujeme.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s. r. o.
PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
Licencia SKAU č. 161

V Bratislave, 17. apríla 2019



Mgr. Martin Gallovič
Mgr. Martin Gallovič
Licencia UDVA č. 1180



UZMUJv14_1

Úč MÚJ

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

mikro účtovnej jednotky



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

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

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

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

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Mesiac Rok
2 0 2 4 0 6 9 1 3 5	X riadna	od 1 2 0 1 8
IČO	mimoriadna	Za obdobie do 1 2 2 0 1 8
4 7 7 3 5 1 0 4	priebežná	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 7
SK NACE	(vyznačí sa x)	do 1 2 2 0 1 7
6 8 . 3 2 . 0		

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

ČSOB Real, s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Ž I Ž KOVA

Číslo

1 1

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Obchodný register Okresného súdu

Bratislava I, Vložka č. 98281/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 7 . 0 3 . 2 0 1 9

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

UZMUJv14_2

Súvaha
Úč MÚJ 1 - 01

DIČ 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5

IČO 4 7 7 3 5 1 0 4



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie Netto 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 2
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 14	01	7 4 2 6 1 9 9 4	7 6 2 6 5 3 9 4
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 04 + r. 09	02	6 7 4 6 9 8 6 1	6 9 8 8 5 2 4 3
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok (012, 013, 014, 015, 019, 01X, 041, 051) - /072, 073, 074, 075, 079, 07X, 091, 093, 095A/	03	6 2 7 6	
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 05 až r. 08)	04	6 7 4 6 3 5 8 5	6 9 8 8 5 2 4 3
A II 1	Pozemky a stavby (021, 031, 042A, 052A) - /081, 092A, 094A, 095A/	05	6 5 2 5 2 5 8 2	6 7 2 0 6 6 4 7
2	Samostatné hnutelné veci a súbory hnuteľných vecí (022, 02X, 042A, 052A) - /082, 08XA, 092A, 094A, 095A/	06	1 4 3 6 2 5 7	1 7 1 8 5 9 9
3.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (025, 026, 029, 02X, 032, 042A, 052A) - /085, 086, 089, 08XA, 092A, 094A, 095A/	07	7 7 4 7 4 6	9 5 9 9 9 7
4.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) - /+/- 098/	08		
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 10 až r. 13)	09		
A.III 1.	Podielové cenné papiere (061, 062, 063, 043A, 053A) - /095A, 096A/	10		
2	Ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 066A, 067A, 069, 06XA, 043A, 053A) - /095A, 096A/	11		
3.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	12		
4	Ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (065A, 066A, 067A, 06XA) - /096A/	13		
B.	Obežný majetok r. 15 + r. 16 + r. 17 + r. 21	14	6 7 9 2 1 3 3	6 3 8 0 1 5 1
B.I.	Zásoby (112, 119, 11X, 121, 122, 123, 124, 12X, 132, 133, 13X, 139, 314A) - /191, 192, 193, 194, 195, 196, 19X, 391A/	15		
B.II.	Dlhodobé pohľadávky (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 316A, 31XA, 335A, 336A, 33XA, 354A, 355A, 358A, 35XA, 371A, 374A, 375A, 378A, 381A, 382A, 385A) - 391A	16	4 2 6 8 3 9	3 9 3 7 2 2
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 18 až r. 20)	17	8 9 3 7 8	1 2 8 7 1 9
B III.1	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 316A, 31XA) - /391A/	18	5 0 5 9 0	7 3 6 4 7
2.	Sociálne poistenie, daňové pohľadávky a dotácie (336A, 341A, 342A, 343A, 345A, 346A, 347A, 34XA) - /391A/	19		
3	Ostatné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 354A, 355A, 358A, 35XA, 371A, 374A, 375A, 378A, 381A, 382A, 385A, 398A) - /391A/	20	3 8 7 8 8	5 5 0 7 2
B.IV.	Finančný majetok r. 22 + r. 23	21	6 2 7 5 9 1 6	5 8 5 7 7 1 0
B IV.1.	Peniaze a účty v bankách (211, 213, 21X, 221A, 22XA, +/- 261)	22	6 2 7 5 9 1 6	5 8 5 7 7 1 0
2.	Ostatné finančné účty (251, 252, 253, 256, 257, 25X, 259, 314A) - /291, 29X/	23		

UZMUJv14_3

Súvaha
Úč MÚJ 1 - 01

DIČ 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5

IČo 4 7 7 3 5 1 0 4



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 3	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 4
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 25 + r. 34	24	7 4 2 6 1 9 9 4	7 6 2 6 5 3 9 4
A.	Vlastné imanie r. 26 + r. 29 + r. 30 + r. 31 + r. 32 + r. 33	25	1 1 5 4 7 8 9	7 7 7 9 0 7
A.I.	Základné imanie r. 27 + r. 28	26	2 5 0 5 0 0 0	2 5 0 5 0 0 0
A.I.1	Základné imanie a zmeny základného imania (411, +/- 419) alebo (+/- 491)	27	2 5 0 5 0 0 0	2 5 0 5 0 0 0
2	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-353)	28		
A.II.	Kapitálové fondy (412, 413, 417, 418)	29		
A.III.	Fondy zo zisku (421, 422, 423, 427, 42X)	30		
A.IV.	Oceňovacie rozdiely (+/- 415, 416)	31		
A.V.	Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov (428, /-429)	32	- 1 7 2 7 0 9 3	- 5 5 5 1 9 8
A.VI.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) r. 01 - (r. 26 + r. 29 + r. 30 + r. 31 + r. 32 + r. 34)	33	3 7 6 8 8 2	- 1 1 7 1 8 9 5
B.	Závazky r. 35 + r. 36 + r. 37 + r. 38 + r. 43 + r. 44 + r. 45	34	7 3 1 0 7 2 0 5	7 5 4 8 7 4 8 7
B.I.	Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov (316A, 321A, 32XA, 372A, 471A, 472A, 473A, 474A, 475A, 476A, 478A, 479A, 47XA, /-255A, 383A, 384A)	35	6 9 2 2 2 4 4 7	7 1 4 0 8 8 0 0
B.II.	Dlhodobé rezervy (451A, 459A, 45XA)	36		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	37		
B.IV.	Krátkodobé záväzky okrem rezerv, úverov a výpomocí súčet (r. 39 až r. 42)	38	3 7 0 9 4 6 2	3 5 6 5 0 5 7
B.IV.1.	Krátkodobé záväzky z obchodného styku (316A, 321A, 32XA, 322, 324, 325, 326, 32X, 475A, 476A, 478A, 479A, 47XA)	39	3 5 1 7 9 9 0	3 5 3 6 8 2 5
2	Závazky voči zamestnancom a zo sociálneho poistenia (331, 333, 336A, 33X, 479A)	40	5 6 0	
3	Daňové záväzky a dotácie (341A, 342A, 343A, 345A, 346A, 347A, 34XA)	41	1 8 6 9 8 4	2 1 6 8 2
4	Ostatné krátkodobé záväzky (364, 365, 366, 367, 368A, 36X, 372A, 379, 383A, 384A, 398A, 471A, 472A, 474A, 478A, 479A, 47XA)	42	3 9 2 8	6 5 5 0
B.V.	Krátkodobé rezervy (323, 32XA, 451A, 459A, 45XA)	43	1 7 5 2 9 6	5 1 3 6 3 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	44		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	45		

UZMUJv14_4

Výkaz ziskov a strát
Úč MÚJ 2 - 01

DIČ 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5

IČO 4 7 7 3 5 1 0 4



Ozna- enie a	Text b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 02 až r. 07)	01	6 3 4 8 5 8 7	4 6 1 9 1 6 4
I	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	02		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	03	6 2 7 0 1 4 7	4 5 8 3 4 1 4
III	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	04		
IV	Aktivácia (účtová skupina 62)	05		
V	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	06		
VI.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	07	7 8 4 4 0	3 5 7 5 0
*	Náklady na hospodársku činnosť spolu súčet (r. 09 až r. 17)	08	4 5 5 0 6 8 3	4 8 9 2 6 9 8
A	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, (+/-) 505A, 507)	09		
B	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, (+/-) 505A)	10	3 0 2 8 1 8	1 2 7 0 0 8 5
C.	Služby (účtová skupina 51)	11	1 0 9 4 6 1 7	1 1 7 3 6 5 1
D.	Osobné náklady (účtová skupina 52)	12	7 0 9 4	
E	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	13	6 9 1 8 5	1 5 5 0 4
F	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, (+/-) 553)	14	3 0 4 2 9 1 0	2 3 8 1 0 5 4
G	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	15		2 2 5 5 5
H.	Opravné položky k pohľadávkam (+/- 547)	16		
I.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	17	3 4 0 5 9	2 9 8 4 9
**	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 01 - r. 08)	18	1 7 9 7 9 0 4	- 2 7 3 5 3 4
*	Pridaná hodnota (r. 02 - r. 09) + (r. 03 + r. 04 + r. 05) - (r. 10 + r. 11)	19	4 8 7 2 7 1 2	2 1 3 9 6 7 8
*	Výnosy z finančnej činnosti spolu súčet (r. 21 až r. 26)	20	7 1 8	9 2 0
VII	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	21		
VIII	Výnosy z dlhodobého finančného majetku (665)	22		
IX	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)	23		
X.	Výnosové úroky (662)	24		3 0 4
XI	Kurzové zisky (663)	25	7 1 8	6 1 6
XII	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	26		

UZMUJv14_5

Výkaz ziskov a strát
Úč MÚJ 2 - 01

DIČ 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5

IČO 4 7 7 3 5 1 0 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Náklady na finančnú činnosť spolu súčet (r. 28 až r. 33)	27	1 3 1 5 1 5 1	1 1 5 5 6 0 4
J	Predané cenné papiere a podiely (561)	28		
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	29		
L	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	30		
M.	Nákladové úroky (562)	31	1 2 8 4 4 8 9	1 0 9 3 3 2 7
N	Kurzové straty (563)	32	7 1 8	6 1 6
O	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	33	2 9 9 4 4	6 1 6 6 1
**	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 20 - r. 27)	34	- 1 3 1 4 4 3 3	- 1 1 5 4 6 8 4
**	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 18 + r. 34)	35	4 8 3 4 7 1	- 1 4 2 8 2 1 8
P.	Daň z príjmov (591, 595)	36	1 0 6 5 8 9	- 2 5 6 3 2 3
Q.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/-) (596)	37		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 35 - r. 36 - r. 37)	38	3 7 6 8 8 2	- 1 1 7 1 8 9 5

I. VŠEOBECNÉ ÚDAJE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

ČSOB Real, s. r. o.
Žižkova 11
811 02 Bratislava

Obchodná spoločnosť ČSOB Real, s. r. o. ďalej len „Spoločnosť“, bola založená zakladateľskou zmluvou zo dňa 14.3.2014 v zmysle § 105 - 153 Zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a do Obchodného registra bola zapísaná 1. apríla 2014 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro., vložka 98281/B). Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 47 735 104.

Rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 18. septembra 2017 Spoločnosť zmenila svoj názov z ČSOB Centrála, s.r.o. na ČSOB Real, s.r.o. a zmenila sídlo Spoločnosti. Novým sídlom Spoločnosti je: Žižkova 11, 811 02 Bratislava, Slovenská republika. Zmeny boli do Obchodného registra zapísané dňa 12. októbra 2017.

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- prenájom garáží a odstavných plôch pre motorové vozidlá, ak sa popri prenájme poskytujú aj iné než základné služby spojené s prenájomom, alebo ako garáže, prípadne odstavné plochy slúžia na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti,
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
- počítačové služby.

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená jediným spoločníkom vykonávajúcim pôsobnosť valného zhromaždenia dňa 28. júna 2018.

3. 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, za účtovné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018.

4. Údaje o konsolidovanom celku

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky priamej materskej spoločnosti Československá obchodná banka, a. s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, táto závierka je prístupná na internetovej stránke ČSOB (www.csob.sk) a zároveň je uložená v registri účtovných závierok (www.registeruz.sk).

Konečnou materskou spoločnosťou Spoločnosti je KBC GROUP NV, so sídlom Havenlaan 2, 1080 Brusel, Belgicko. Jej konsolidovaná účtovná závierka je uložená v Nationale Bank van België NV, Balanscentrale, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brusel, Belgicko.

5. Informácie o počte zamestnancov

Názov položky	31.12.2018
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	13
Počet vedúcich zamestnancov	0

Spoločnosť k 31.12.2017 nemala žiadnych zamestnancov.

6. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 28. júna 2018 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2018.

7. Informácie o orgánoch účtovnej jednotky

k 31.12.2018

Konatelia	Ľubomír Mráz Miroslava Gabrišková Ján Lučan (od 01.07.2018)
Dozorná rada	Branislav Straka Koloman Buzgó Peter Leška (od 01.07.2018)

k 31.12.2017

Konatelia	Ľubomír Mráz Radomír Kašiar (do 30.06.2018) Miroslava Gabrišková
Dozorná rada	Branislav Straka Jozef Budinský (do 15.06.2018) Koloman Buzgó

8. Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov účtovnej jednotky

Spoločnosti v roku 2018 a 2017 nevznikli náklady na odmeny členom štatutárnych orgánov a dozornej rady za ich činnosť a tiež neboli vyplatené príjmy konateľom Spoločnosti.

II. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti v súlade so zákonom o účtovníctve.

Na Spoločnosť sa vzťahujú ustanovenia §67a - §67i Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze, ktoré sú platné od 1. januára 2017, keďže vykazuje pomer vlastného imania a záväzkov menej ako 8 ku 100.

Spoločnosť zároveň dodržala všetky povinnosti súvisiace s touto legislatívou.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

Čísla uvedené v zátvorkách predstavujú záporné hodnoty, mena v účtovnej závierke je Euro (ďalej EUR) a vykázané hodnoty sú v EUR, pokiaľ nie je uvedené inak.

(b) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok

Hmotný majetok sa vykazuje v obstarávacej cene zníženej o oprávky a opravné položky. Obstarávacia cena zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Výška odpisov sa počíta pomocou lineárnej metódy odpisovania tak, aby bola odpísaná obstarávacia cena každého aktíva na jeho zostatkovú hodnotu počas doby jeho predpokladanej životnosti za nasledujúce obdobia.

Nehmotný majetok sa vykazuje v obstarávacej cene zníženej o oprávky a opravné položky. Amortizácia slúži na rovnomerné odpisovanie počas odhadovanej životnosti majetku. Doby amortizácie sú stanovené individuálne.

Odpisované aktíva sú preverené na zníženie hodnoty kedykoľvek nastanú udalosti alebo zmeny podmienok, ktoré by mohli znamenať, že účtovná hodnota nemusí byť spätne ziskateľná, minimálne však ku dňu zostavenia účtovnej závierky.

Zostatková hodnota aktív a ich životnosť sú kontrolované k dátumu účtovnej závierky a prípadne upravené.

Odpisovanie dlhodobého hmotného a nehmotného majetku vychádza zo zásad zakotvených v zákone o účtovníctve, v zákone o dani z príjmov v znení neskorších predpisov a Opatrenia MF SR č.23 054/2002 – 92 v znení neskorších predpisov, ktorými sa ustanovujú postupy účtovania pre podnikateľov účtujúcich v podvojnom účtovníctve a príslušné ustanovenia postupov účtovania pre ďalšie typy účtovných jednotiek.

Obstarávacía cena majetku Spoločnosti je suma bez DPH. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba pre dlhodobý hmotný majetok:

Typ majetku	Ekonomická životnosť (v rokoch)	Metóda odpisovania	Ročná sadzba
Budovy vlastné, technické zhodnotenie (TZ)	33	lineárna	3,03 %
Ostatné	3-12	lineárna	8,33 % - 33,33 %
Softvér	Individuálne	lineárna	-

Pozemky a umelecké diela sa neodpisujú.

(c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Ocenenie sa znižuje o opravnú položku k pochybným a nevy-
možiteľným pohľadávkam.

(d) Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

(e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

(f) Rezervy

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

(g) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou, vydané zmenky sú oceňované v amortizovanej hodnote.

(h) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby 21 % (2017: 21 %) z účtovného zisku upraveného o trvale alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy.

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

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

(i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

(j) Operatívny leasing (Spoločnosť je prenajímateľ)

Nájom, pri ktorom významnú časť rizík a potencionálnych ziskov spojených s vlastníctvom nesie Spoločnosť, je klasifikovaný ako operatívny leasing. Majetok, ktorý je predmetom operatívneho leasingu sa odpisuje v súlade so zásadami uvedenými v bode II, časť b).

(k) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro kurzom určeným v kurzovom lístku Európskej centrálnej banky platným ku dňu predchádzajúcemu dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke kurzom platným ku dňu, ku ktorému sa zostavuje, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

(l) Výnosy

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb neobsahujú daň z pridanej hodnoty.

(m) Daň z pridanej hodnoty

Spoločnosť je od 16.5.2014 platiteľom DPH.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

A. Informácie o údajoch na strane aktív

1. Dlhodobý hmotný majetok

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku k 31.12.2018 sú v nasledujúcej tabuľke:

	31.12.2018					
Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky a stavby	IT technika	Inventár	Ostatný DHM	Majetok na obstaraní*	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav k 1.1.2018	69 167 245	472 432	1 524 881	1 033 594	68 145	72 266 297
Prírastky	-	-	-	-	619 842	619 842
Presuny z účtu obstarania	444 654	8 762	112 454	90 229	(656 099)	-
Stav k 31.12.2018	69 611 899	481 194	1 637 335	1 123 823	31 888	72 886 139
Oprávky						
Stav k 1.1.2018	(1 960 598)	(98 520)	(180 194)	(141 742)	-	(2 381 054)
Prírastky	(2 398 719)	(137 258)	(266 300)	(239 223)	-	(3 041 500)
Stav k 31.12.2018	(4 359 317)	(235 778)	(446 494)	(380 965)	-	(5 422 554)
Opravné položky						
Stav k 1.1. 2018	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2018	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota						
Stav k 1.1.2018	67 206 647	373 912	1 344 687	891 852	68 145	69 885 243
Stav k 31.12.2018	65 252 582	245 416	1 190 841	742 858	31 888	67 463 585

* Majetok na obstaraní vykazuje Spoločnosť v hlavných výkazoch účtovnej závierky na riadku č.07 Ostatný dlhodobý hmotný majetok.

Dlhodobý majetok Spoločnosti je poistený do výšky 76 110 432 EUR (2017: 75 809 396 EUR).

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku k 31.12.2017 sú v nasledujúcej tabuľke:

	31.12.2017					
Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky a stavby	IT technika	Inventár	Ostatný DHM	Majetok na obstaraní*	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav k 1.1.2017	-	-	-	-	2 248 373	2 248 373
Prírastky	-	-	-	-	70 040 479	70 040 479
Úbytky	-	-	-	-	(22 555)	(22 555)
Presuny z účtu obstarania	69 167 245	472 432	1 524 881	1 033 594	(72 198 152)	-
Stav k 31.12.2017	69 167 245	472 432	1 524 881	1 033 594	68 145	72 266 297
Oprávky						
Stav k 1.1.2017	-	-	-	-	-	-
Prírastky	(1 960 598)	(98 520)	(180 194)	(141 742)	-	(2 381 054)
Stav k 31.12.2017	(1 960 598)	(98 520)	(180 194)	(141 742)	-	(2 381 054)
Opravné položky						
Stav k 1.1. 2017	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2017	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota						
Stav k 1.1.2017	-	-	-	-	2 248 373	2 248 373
Stav k 31.12.2017	67 206 647	373 912	1 344 687	891 852	68 145	69 885 243

* Majetok na obstaraní vykazuje Spoločnosť v hlavných výkazoch účtovnej závierky na riadku č.07 Ostatný dlhodobý hmotný majetok.

2. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok k 31.12.2018 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky		
Pohľadávky z obchodného styku	50 590	50 590
Ostatné pohľadávky	38 788	38 788
Krátkodobé pohľadávky spolu	89 378	89 378
Odložená daňová pohľadávka	426 839	426 839
Dlhodobé pohľadávky spolu	426 839	426 839

Veková štruktúra pohľadávok k 31.12.2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky		
Pohľadávky z obchodného styku	73 647	73 647
Ostatné pohľadávky	55 072	55 072
Krátkodobé pohľadávky spolu	128 719	128 719
Dlhodobé pohľadávky		
Odložená daňová pohľadávka	393 722	393 722
Dlhodobé pohľadávky spolu	393 722	393 722

Spoločnosť k 31.12.2018 a k 31.12.2017 netvorila žiadne opravné položky k pohľadávkam.

3. Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	31.12.2018	31.12.2017
Bežné účty v banke	6 275 916	5 857 710
<i>z toho blokované položky*</i>	<i>202 088</i>	<i>227 042</i>
Spolu	6 275 916	5 857 710

*Zádržné týkajúce sa obstaranej budovy.

B. Informácie o údajoch na strane pasív súvahy

1. Vlastné imanie

a) Základné imanie

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na v % hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Československá obchodná banka, a. s.	2 505 000	100	100	100
Spolu	2 505 000	100	100	100

Informácie o pohybe vlastného imania Spoločnosti sú v časti G.

b) Rozdelenie hospodárskeho výsledku

Nasledujúca tabuľka uvádza rozdelenie hospodárskeho výsledku – účtovnej straty:

Názov položky	31.12.2018
Účtovný zisk	376 882
Rozdelenie účtovnej straty	31.12.2017
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	(1 171 895)
Spolu	(1 171 895)

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie končiace sa 31.12.2018 vo výške 376 882 Eur rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je použiť účtovný zisk spoločnosti za rok končiaci sa 31.12.2018 na úhradu straty minulých rokov.

2. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	31.12.2018	31.12.2017
Krátkodobé záväzky z emitovaných zmeniek*	3 470 437	3 470 871
Daňové záväzky	186 984	21 682
Ostatné krátkodobé záväzky*	52 041	72 504
Krátkodobé záväzky spolu	3 709 462	3 565 057
Záväzky z emitovaných zmeniek	69 037 433	71 223 909
- So splatnosťou 1-5 rokov	13 382 312	13 381 331
- So splatnosťou nad 5 rokov	55 655 121	57 842 578
Ostatné záväzky	185 014	184 891
- So splatnosťou 1-5 rokov	185 014	184 891
Dlhodobé záväzky spolu	69 222 447	71 408 800

*So splatnosťou do 1 roka.

K 31.12.2018 a k 31.12.2017 nemala Spoločnosť žiadne záväzky po splatnosti.

Spoločnosť v rámci ostatných finančných povinností, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, poskytuje k 31.12.2018 zabezpečenie v podobe budovy k vydaným zmenkám vo výške 41 083 000 Eur (2017: 35 214 000 Eur).

C. Informácie o výnosoch

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

Významné položky výnosov z hospodárskej činnosti Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	31.12.2018	31.12.2017
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	6 270 147	4 583 414
<i>z toho Výnosy z prenájmu</i>	<i>6 270 147</i>	<i>4 583 414</i>
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	78 440	35 750

Tržby z predaja a vlastných výrobkov a služieb sú bez DPH.

D. Informácie o nákladoch

Prehľad o nákladoch je znázornený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	31.12.2018	31.12.2017
Náklady na hospodársku činnosť, z toho vybrané významné položky:	4 550 683	4 892 698
<i>Preúčtovanie nákladov v rámci ČSOB skupiny*</i>	<i>174 321</i>	<i>249 855</i>
<i>Externý audit (overenie účtovnej závierky)</i>	<i>6 535</i>	<i>9 984</i>
<i>Náklady na bezpečnosť</i>	<i>241 184</i>	<i>193 434</i>
<i>Upratovacie služby</i>	<i>280 883</i>	<i>169 512</i>
<i>Oprava a údržba</i>	<i>319 896</i>	<i>274 942</i>
<i>Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok</i>	<i>302 818</i>	<i>1 270 085</i>
<i>Odpisy majetku</i>	<i>3 042 910</i>	<i>2 381 054</i>
Náklady na finančnú činnosť, z toho vybrané významné položky:	1 315 151	1 155 604
Náklady na poplatky	29 944	61 661
Nákladové úroky	1 284 489	1 093 327
<i>z toho Nákladové úroky z vydaných zmeniek</i>	<i>1 283 882</i>	<i>1 036 219</i>

* Služby súvisiace s uzatvorenou zmluvou s materskou spoločnosťou ČSOB, a. s. o poskytovaní služieb na základe ktorej sú zo strany ČSOB, a. s. poskytované vybrané služby v oblasti administratívy, informačných technológií, personálnej a mzdovej oblasti a v oblasti výkazníctva.

E. Informácie o ekonomických vzťahoch účtovnej jednotky a spriaznených osôb

Prehľad vzájomných vzťahov voči spriazneným stranám Spoločnosti sa nachádza v nasledujúcich tabuľkách:

Spriaznená osoba – ČSOB Skupina	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
	31.12.2018	31.12.2017
ČSOB, a. s. – Bežné účty v banke	6 275 916	5 857 710
ČSOB, a. s. – Poplatky bankám	(29 994)	(24 161)
ČSOB, a. s. – Výnosové úroky	-	304
ČSOB, a. s. – Náklady za poskytnuté služby – Nájomné	-	(6 531)
ČSOB, a. s. – Záväzky z vydaných zmeniek***	64 112 551	66 384 718
ČSOB, a. s. – Nákladové úroky	(1 166 791)	(957 851)
ČSOB, a. s. – Ostatné záväzky za poskytnuté služby	43 580	249 855
ČSOB, a. s. – Ostatné náklady za poskytnuté služby – Ostatné*	(174 321)	(249 855)
ČSOB, a. s. – Prijaté nájomné**	4 693 730	3 448 027
ČSOB Leasing, a. s. – Poplatky za poskytnutý úver	-	(37 500)
ČSOB Leasing, a. s. – Záväzky z vydaných zmeniek***	5 787 366	5 702 247
ČSOB Leasing, a. s. – Nákladové úroky	(85 119)	(117 853)
ČSOB Leasing, a. s. – Prijaté nájomné**	123 669	51 631
ČSOB Stavebná sporiteľňa, a. s. – Prijaté nájomné**	317 357	235 560
ČSOB Stavebná sporiteľňa, a. s. – Záväzky z vydaných zmeniek***	2 607 953	2 607 815
ČSOB Stavebná sporiteľňa, a. s. – Nákladové úroky	(32 579)	(17 623)

Spriaznená osoba – KBC Skupina	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
	31.12.2018	31.12.2017
ČSOB Poistovňa, a. s. – Prijaté nájomné**	1 019 896	755 088
ČSOB Poistovňa, a. s. – Poistenie majetku	(30 236)	(28 937)
KBC Asset Management NV, pobočka zahraničnej správcovskej spoločnosti – Prijaté nájomné**	52 807	38 520

* Náklady súvisiace s uzatvorenou zmluvou s materskou spoločnosťou ČSOB, a. s. o poskytovaní služieb na základe ktorej sú zo strany ČSOB, a. s. poskytované vybrané služby v oblasti administratívy, informačných technológií, personálnej a mzdovej oblasti a v oblasti výkazníctva.

** Nájomné zmluvy sú podpísané na dobu 10 rokov.

*** Splatnosť vydaných zmeniek je 3 mesiace až 8 rokov (2017: 3 mesiace až 9 rokov). Priemerná diskontná sadzba je 1,68% p.a. (2017: 1,66% p.a.)

Spoločnosť v rámci ostatných finančných povinností, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, poskytuje zabezpečenie v podobe budovy k vydaným zmenkám voči spriazneným stranám v nasledujúcej výške:

- ČSOB Banka, a. s. : 36 665 473 Eur (2017: 31 912 687 Eur)
- ČSOB Leasing, a. s. : 3 092 269 Eur (2017: 2 200 875 Eur)
- ČSOB Stavebná sporiteľňa, a. s. : 1 325 258 Eur (2017: 1 100 438 Eur)

F. Podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) 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 príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

G. Informácie o Vlastnom imaní

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu roku 2018 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2018	31.12.2018		
		Prírastky	Presun	Stav k 31.12.2018
Základné imanie	2 505 000	-	-	2 505 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	(555 198)	-	(1 171 895)	(1 727 093)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(1 171 895)	376 882	1 171 895	376 882

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu roku 2017 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2017	31.12.2017		
		Prírastky	Presun	Stav k 31.12.2017
Základné imanie	1 505 000	1 000 000	-	2 505 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	(195 176)	-	(360 022)	(555 198)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(360 022)	(1 171 895)	360 022	(1 171 895)

H. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa zostavenia účtovnej závierky

Od 31. decembra 2018 až do dátumu vydania tejto účtovnej závierky neboli zistené také udalosti, ktoré by si vyžadovali úpravu tejto účtovnej závierky.

Táto výročná správa ČSOB Real za rok 2018 bola vyhotovená v Bratislave dňa 17. apríla 2019.



Ing. Ľubomír Mráz



JUDr. Ing. Ján Lučan, PhD.



Ing. Miroslava Gabrišková







ČSOB REAL

Žižkova 11
811 02 Bratislava
Slovak Republic

Infolinka:
E-mail:
Web: www.csob.sk