

## A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti

KPRHT 4, s. r. o.  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava

Na základe Zmluvy o zlúčení sa Spoločnosť zlúčila so spoločnosťou Reality Devín s.r.o. ku dňu 1. januára 2018, pričom Spoločnosť KPRHT 4, s.r.o. je nástupníckou spoločnosťou, ktorá preberá imanie, všetky práva, povinnosti a záväzky zanikajúcej spoločnosti Reality Devín s.r.o.

### Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
- prenájom hnuťelných vecí,
- poľnohospodárska činnosť,
- vinohradnícka výroba.

### 2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 5. septembra 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 (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.

### 4. 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.

### 5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2018 bol 7 (v účtovnom období 2017 bol 3,25).

## 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 vyúčtovávajú (v roku 2017: žiadne).

## C. 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. 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 zrejmé 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.

### 3. Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné 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.

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

Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20, 40, 50	rovnomerne	2 až 5
Drobné stavby	12	rovnomerne	8,33
Samostatné hnutelné veci	4, 6, 10	rovnomerne	10 až 25
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

### 4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje pôžičky.

### 5. Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou).

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Úroky z úverov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Úbytok zásob sa účtuje v skutočnej obstarávacej cene.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z úverov.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

### 6. 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.

**7. Finančné účty**

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

**8. 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.

**9. Závazky**

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

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

**11. Zamestnanecké požitky**

Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poisťovních 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.

**12. Výnosy budúcich období**

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

**13. 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 ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

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.

**14. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť ako príjemca príspevku)**

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od spoločníka.

**15. 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 rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

**16. Oprava chýb minulých období**

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2018 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období .

**D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Závazky**

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	203 290	175 108
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	1 478 104	1 515 126
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	1 200 030	1 483 282
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	4 526 366	4 396 448
<b>Závazky spolu</b>	<b>7 407 790</b>	<b>7 569 964</b>

**2. Vlastné imanie**

V položke ostatné kapitálové fondy je vykázaný peňažný vklad spoločníka v celkovej výške 20 650 000 EUR na základe rozhodnutí valného zhromaždenia, a ktoré nezvyšovali základné imanie.

Tvorba kapitálového fondu z príspevkov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Dátum rozhodnutia	Dátum prijatia platby	Text položky	Výška peňažného vkladu v EUR
9.1.2018	12.1.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	50 000,00
19.1.2018	23.1.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	500 000,00
2.2.2018	6.2.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	350 000,00
13.2.2018	15.2.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	300 000,00
15.2.2018	21.2.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	800 000,00
20.2.2018	22.2.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	500 000,00
1.3.2018	5.3.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	300 000,00
8.3.2018	12.3.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	2 500 000,00
13.3.2018	15.3.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	100 000,00
15.3.2018	19.3.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	500 000,00
2.4.2018	4.4.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	1 000 000,00
3.4.2018	5.4.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	500 000,00
19.4.2018	23.4.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	520 000,00

25.4.2018	27.4.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	400 000,00
9.5.2018	11.5.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	200 000,00
16.5.2018	18.5.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	1 000 000,00
21.5.2018	23.5.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	500 000,00
29.5.2018	31.5.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	300 000,00
4.6.2018	7.6.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	300 000,00
6.6.2018	8.6.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	500 000,00
14.6.2018	18.6.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	500 000,00
7.7.2018	10.7.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	100 000,00
10.7.2018	12.7.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	800 000,00
16.7.2018	18.7.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	250 000,00
17.7.2018	19.7.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	360 000,00
24.7.2018	26.7.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	220 000,00
1.8.2018	3.8.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	250 000,00
8.8.2018	10.8.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	500 000,00
10.8.2018	14.8.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	600 000,00
16.8.2018	20.8.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	300 000,00
6.9.2018	11.9.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	200 000,00
17.9.2018	19.9.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	200 000,00
2.10.2018	4.10.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	200 000,00
5.11.2018	7.11.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	400 000,00
9.11.2018	13.11.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	1 000 000,00
19.11.2018	21.11.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	2 500 000,00
22.11.2018	26.11.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	100 000,00
3.12.2018	4.12.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	300 000,00
5.12.2018	7.12.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	100 000,00
6.12.2018	10.12.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	250 000,00
13.12.2018	18.12.2018	Tvorba ostatných kapitálových fondov	400 000,00

## E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### 1. Podmienené záväzky

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

- Spoločnosť má prijaté ručenie blankozmenkou od fyzickej osoby, ktorou zároveň ručí za záväzok zo zmluvy o kúpe nehnuteľnosti. Hodnota poskytnutého ručenia blankozmenkou k 31. decembru 2018 je vo výške 226 440 EUR (rok 2017: 226 440 EUR).

### 2. Ostatné finančné povinnosti

Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe, sú tieto:

- Spoločnosť poskytla úverový prísľub vo výške 3 384 534 EUR (rok 2017: 454 688 EUR).
- Spoločnosť prijala zmenkové ručenia od fyzických osôb na zabezpečenie svojich pohľadávok vo výške 100 111 EUR (rok 2017: 150 173 EUR).

**F. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 31. decembri 2018 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.