

J & T REAL ESTATE, a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2018

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI J & T REAL ESTATE, a.s. ZA ROK 2018:

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti

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

Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2019

Návrh na vyrovnanie straty

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

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

a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Štruktúra vlastníkov spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

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

II. PRÍLOHY:

1. Dodatok správy nezávislého audítora k výročnej správe
2. Účtovná závierka k 31. decembru 2018

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	J & T REAL ESTATE, a.s.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 811 02 Bratislava
IČO:	35 712 155
Deň zápisu:	10. 03. 1997
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Základné imanie:	26 310 400,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 1352/B (ďalej len „Spoločnosť“)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

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

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Predmetom činnosti Spoločnosti je:

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

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

Štatutárny orgán - Predstavenstvo

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

Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Spoločnosti.

Predstavenstvo malo k 31.12.2018 šesť členov volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti:

Ing. Peter Korbačka - predseda
Tichá 28
Bratislava 811 02

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

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

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

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

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

Ing. Juraj Ilavský - člen (od 16.4.2019)
Bartókova 1461/7
Nitra 949 01

Konanie menom spoločnosti:

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

Dozorná rada:

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

Dozorná rada bola v roku 2018 zložená z nasledujúcich troch členov:

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

Ing. Katarína Horváthová
Jiskrova 3
Bratislava 831 04

Marcela Pelikánová (do 8.4.2019)
Karpatská 385/13
Chorvátsky Grob 900 25

Ing. Alexandra Tušová (od 9.4.2019)
Homolova 2187/1
Bratislava - mestská časť Dúbravka 841 02

Ostatné informácie:

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. je dcérskou účtovnou jednotkou spoločnosti J&T Real Estate Management, a.s., ktorá je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu z dôvodu splnenia podmienok oslobodenia v zmysle §22 odst. 8) a odst. 9) zákona č. 431/2002 Z. z. Zákon o účtovníctve.

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. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern). Účtovná závierka za rok 2017 bola schválená dňa 31.08.2018 Rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia akciovej spoločnosti.

Priemerný počet zamestnancov Spoločnosti v roku 2018 bol 117, v roku 2017 to bolo 110 zamestnancov.

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

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

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. považuje rok 2018 za úspešný. Zaznamenali sme vysoký záujem o služby v oblasti developmentu, aj o ostatné služby súvisiace výstavbou, či predajom nehnuteľností.

Za najvýznamnejšie činnosti počas roka 2018 považujeme:

1. Developerská činnosť

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

a) Rezidenčné projekty

Bytový dom Fuxova

sa nachádza na petržalskej strane Dunaja, neďaleko zrekonštruovaného Starého mosta. Bytový dom má 23 poschodí a je v ňom umiestnených 276 bytov, 309 parkovacích státí a obchodné prevádzky na prízemí. Predaj bol spustený na jeseň 2015. V priebehu roka 2018 bol projekt skolaudovaný a byty odovzdané klientom.

Zelené terasy Devín

V lete 2017 sme spustili ďalšiu etapu obľúbeného projektu Zelené terasy v mestskej časti Devín. V lokalite vyrástlo 16 rodinných domov, z toho 8 jednopodlažných a 8 dvojpodlažných. K jednopodlažným domom prislúchajú 2 parkovacie státi a súčasťou dvojpodlažných domov je garáž. Domy sú orientované na západnú stranu s pekným výhľadom. Kolaudáciu očakávame začiatkom roka 2019.

b) Multifunkčné projekty

Eurovea II

Eurovea svojím významom a funkciami už dnes presahuje rámec bežného komerčno-rezidenčného projektu. Jej druhá etapa prinesie ešte niečo viac – plnohodnotnú mestskú štvrť. Verejné priestory, ihriská, relax na nábreží, reštaurácie, kaviarne, shopping, bývanie a kancelárie. Projekt prinesie na Slovensko prvý obytný mrakodrap Eurovea Tower. Dokončenie projektu očakávame v rokoch 2020-2021.

Ganz House

je architektonicky zaujímavý multifunkčný projekt v centre zóny Eurovea City. Bytová časť ponúkne klientom rezidencie s výhľadom na hrad. Kancelárska časť projektu bude postavená v najvyššom štandarde BREEAM EXCELLENT. Súčasťou projektu budú aj retailové a gastronomické prevádzky. Projekt je aktuálne v prípravnej fáze a jeho celkové ukončenie predpokladáme v roku 2022.

c) Kancelárske projekty

Westend Plaza

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

Pribinova 19

je moderná administratívna budova nachádzajúca sa na rohu Pribinovej a Čulenovej ulice. Tento projekt bol vybraný ako nová firemná centrála pre Johnson Controls International. Poskytuje približne 28 000 m² prenajímateľnej plochy na 9 nadzemných podlažiach spolu s podzemným parkovaním. Spolu s budovami Panorama City a Tower 115 vytvára nádvorie s prvým bratislavským biznis parkom. Objekt má ambíciu získať certifikáciu LEED Gold. Projekt bol skolaudovaný v roku 2017. V priebehu roka 2018 sme zabezpečovali realizáciu vnútorných stavebných úprav na základe požiadaviek jednotlivých nájomcov.

Landererova 12

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

d) Obchodné prevádzky**TERNO Petržalka**

V lete 2017 sa spustila kompletná rekonštrukcia predajne Terno na Bratskej ulici v bratislavskej Petržalke. Predajňa sa prestavbou zmenila na modernú mestskú tržnicu. Plocha supermarketu sa zmenšila a pribudli ďalšie prevádzky ako lekáreň, predajne s farmárskymi výrobkami, rôzne stánky, gastroprevádzky a služby. Prevádzka Petržalskej tržnice bola obnovená začiatkom roka 2018.

2. Property manažment

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

3. Iná činnosť

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

V roku 2018 dosiahla spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške 8.614.283,07 EUR. Hlavným faktorom, ktorý sa na vzniknutej strate podieľal boli mzdové náklady súvisiace s nárastom počtu zamestnancov a iné prevádzkové náklady. O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2018 rozhodne valné zhromaždenie spoločnosti v priebehu roka 2019 na svojom zasadnutí.

Valné zhromaždenie spoločnosti na svojom zasadnutí rozhodlo o rozdelení straty z roku 2017 vo výške 2.482.268,11 EUR, ktorá bola preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

V roku 2018 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -8 614 283 EUR. Hlavným faktorom, ktorý sa na vzniknutej strate podieľal bol pokles tržieb za poskytnuté služby na polovicu oproti predchádzajúcemu roku a tiež nárast mzdových a osobných nákladov. O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2018 rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti v priebehu roka 2019 na svojom zasadnutí.

Valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí rozhodlo o rozdelení straty z roku 2017 vo výške -2 482 268 EUR, ktorá bola preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2018	2017	2016
Aktíva celkom	6 790 107	7 934 344	8 710 503
Neobežný majetok	2 930 268	1 564 720	1 005 665
Obežný majetok	3 557 800	6 126 788	7 497 799
Časové rozlíšenie	302 039	242 836	207 039
Pasíva celkom	6 790 107	7 934 344	8 710 503
Základné imanie	26 310 400	5 310 400	5 310 400
Kapitálové fondy	826 529	826 529	826 529
Fondy zo zisku	165 354	165 354	165 354
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-13 963 407	-11 481 139	-8 541 634
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-8 614 283	-2 482 268	-2 939 505
Závazky	2 004 727	15 577 000	13 844 141
Časové rozlíšenie	60 787	18 468	45 218

Ukazovatele finančnej situácie

	2018	2017	2016
Celková zadlženosť	29,52%	196,32%	158,94%
Dlhodobá zadlženosť	9,30%	8,43%	12,13%
Okamžitá likvidita	0,73	0,01	0,01
Bežná likvidita	2,16	1,06	0,48
Celková likvidita	2,41	1,14	0,48

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

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

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

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

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

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2018	2017	2016
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-119,52%	-25,69%	-30,46%
Rentabilita tržieb	-142,86%	-20,75%	-11,78%
Rentabilita základného imania	-32,74%	-46,74%	-55,35%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-182,33%	-	-

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

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

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

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

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

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2019

Snahou spoločnosti bude aj v roku 2019 udržanie si poprednej pozície na slovenskom realitnom trhu. Cieľom bude kvalitnými realizáciami potvrdzovať dlhodobu dobrú meno spoločnosti a rozvíjať aktivity v čo najširšom spektre realitného trhu. Spoločnosť sa plánuje v najbližšom roku venovať dokončeniu všetkých developerských projektov vo výstavbe, ako aj prípravnej činnosti súvisiacej s novými plánovanými projektami (napríklad rezidenčný projekt Klingerka I, Klingerka office, či rezidenčný projekt Ovocné sady v Trnávke).

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

V roku 2018 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -8 614 283 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti v priebehu roka 2019 na svojom zasadnutí.

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

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2018 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2019 investovať do tejto oblasti.

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

Spoločnosť v roku 2018 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

ŠTRUKTÚRA AKCIONÁROV SPOLOČNOSTI

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

Počet akcií: 21
Druh: kmeňové
Podoba: listinné
Forma: akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 1 000 000 EUR

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31.12.2018 bola nasledovná:

	podiel na ZI		hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T Real Estate Management, a. s.	26 310 400	100	100
Spolu	26 310 400	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV ZA ROK 2018

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. v priebehu roku 2018 pokračovala v plnení tých úloh, ktoré si stanovila na predchádzajúcom riadnom valnom zhromaždení.

V priebehu účtovného obdobia roku 2018 vykázala Spoločnosť stratu v celkovej výške -8 614 283 EUR. O naložení s hospodárskym výsledkom rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2019.

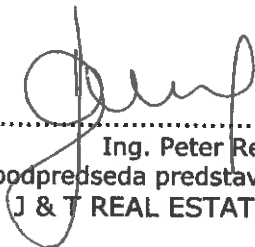
Spoločnosť bude aj naďalej vyhľadávať vhodné investičné príležitosti, ktoré zabezpečia nárast vlastného imania a naďalej sa bude vo svojej činnosti zameriavať na oblasť realít a developerstvo. Spoločnosť plánuje nadviazať na úspešnú realizáciu svojich projektov vo všetkých segmentoch realitnej činnosti,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

Informácie o majetku a záväzkoch

Prehľad majetku a záväzkov:

EUR	2018	2017
SPOLU MAJETOK	6 790 107	7 934 344
Neobežný majetok	2 930 268	1 564 720
Dlhodobý nehmotný majetok	42 269	60 366
Dlhodobý hmotný majetok	584 664	593 881
Dlhodobý finančný majetok	2 303 335	910 473
Obežný majetok	3 557 800	6 126 788
Zásoby	284 703	396 021
Dlhodobé pohľadávky	805 741	805 741
Krátkodobé pohľadávky	1 636 268	4 891 038
Finančné účty	831 088	33 988
Časové rozlíšenie	302 039	242 836
Náklady budúcich období	287 187	214 861
Príjmy budúcich období	14 852	27 975
ZÁVÄZKY	2 004 727	15 577 000
Rezervy	243 289	200 723
Dlhodobé záväzky	631 698	10 724 419
Krátkodobé záväzky	1 125 203	1 106 287
Bankové úvery	4 537	3 545 571
Časové rozlíšenie	60 787	18 468
Výdavky budúcich období	0	80
Výnosy budúcich období	60 787	18 388

V Bratislave dňa 03.08.2019


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

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

k výročnej správe

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

1. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti **J&T Real Estate, a.s.** (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2018, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 01. apríla 2019 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **J&T Real Estate, a.s.** (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2018, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2018 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

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

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

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

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

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

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

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

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

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2018 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2018 pripojené k tejto výročnej správe obsahujú na strane 13, bod 5 spresnenie informácií o konsolidovanom celku a oslobodenie od zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky podľa zákona o účtovníctve,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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

Bratislava 16. augusta 2019



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



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

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

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

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

A B Č D É 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 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8 IČO 3 5 7 1 2 1 5 5 SK NACE 6 8 . 3 1 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka malá X veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 0 1 2 0 1 8 do 1 2 2 0 1 8 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 1 7 do 1 2 2 0 1 7
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

J & T REAL ESTATE, a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Dvořákovo nábrežie

Číslo

1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e d n ý s ú d B r a t i s l a v a I

o d d . : S r o , v l o ž k a : 1 3 5 2 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 8 . 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



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



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

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

IČO 3 5 7 1 2 1 5 5



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			5 9 0 4 7 3
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	4 7 5 0 0 0	4 7 5 0 0 0	3 2 0 0 0 0
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	3 6 2 4 2 7 2	3 5 5 7 8 0 0	
			6 6 4 7 2		6 1 2 6 7 8 8
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	2 8 4 7 0 3	2 8 4 7 0 3	3 9 6 0 2 1
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	2 8 4 7 0 3	2 8 4 7 0 3	3 9 6 0 2 1
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	8 0 5 7 4 1	8 0 5 7 4 1	8 0 5 7 4 1
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	8 0 5 7 4 1	8 0 5 7 4 1	8 0 5 7 4 1



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



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



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

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



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



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



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



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



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

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 sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. je dcérskou účtovnou jednotkou spoločnosti J&T Real Estate Management, a.s., ktorá je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu z dôvodu splnenia podmienok oslobodenia v zmysle §22 odst. 8) a odst. 9) zákona č. 431/2002 Z. z. Zákon o účtovníctve.

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 vyúčtovávajú (v roku 2017: žiadne).

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti je k 31. decembru 2018 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
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 obstarávacía 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 obstarávacía cena je 2 400 EUR a nižšia, a drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía 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). Obstarávacía 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 nevyžiteľné 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 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.

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 odpočítať 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 vyrovňania 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. Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

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

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

19. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosové úroky sa účtujú v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

20. Oprava chýb minulých období

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

V roku 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 (Obstarávacia cena/Vlasné náklady)		Opravy/Opravné položky		Zostatková cena	
	1.1.2018	31.12.2018	1.1.2018	31.12.2018	1.1.2018	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktívované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0
Softvér	112 785	0	112 785	57 507	18 714	55 278
Oceňovacie práva	80 806	4 325	85 131	77 518	1 908	3 288
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	1 800	2 525	0	0	0	1 800
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	195 391	6 850	197 916	135 025	20 622	60 366
Pozemky	299 083	0	299 083	0	0	299 083
Umelecké diela a zbierky	69 000	100	69 100	0	0	69 000
Stavby	0	5 126	5 126	0	342	4 784
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	642 255	78 371	720 626	464 088	92 472	178 167
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	47 631	83 596	47 631	0	0	47 631
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	1 057 969	167 193	1 141 566	464 088	92 814	593 881
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených ÚJ	0	0	0	0	0	0
Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	590 473	10 460 678	9 222 816	0	0	590 473
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý fin. majetok	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
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	320 000	155 000	475 000	0	0	320 000
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	910 473	10 615 678	9 222 816	0	0	910 473
Dlhodobý finančný majetok spolu	2 163 833	10 789 721	3 642 817	599 113	113 436	1 564 720
Neobežný majetok spolu	4 179 224	17 640 571	4 784 633	1 194 138	224 058	2 930 268

Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2017

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2017	1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	61 285	0	51 500	112 785	44 890	0	0	0	0	57 507	16 395	55 278
Oceniteľné práva	76 762	0	4 044	80 806	76 762	0	0	0	0	77 518	0	3 288
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	195 391	121 652	13 373	0	0	135 025	16 395	60 366	60 366
Pozemky	299 083	0	0	299 083	0	0	0	0	0	299 083	299 083	299 083
Umelecké diela a zbierky	69 000	0	0	69 000	0	0	0	0	0	69 000	69 000	69 000
Slavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	551 381	92 756	881	642 255	387 287	78 683	1 881	0	464 088	164 094	178 167	178 167
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ľahné 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	47 631	0	0	0	0	0	56 769	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	976 233	176 373	94 637	1 057 969	387 287	78 683	1 881	0	464 088	588 946	593 881	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
Požičky prepojeným útvorným jednotkám	100 324	13 382 494	12 892 344	590 473	0	0	0	0	0	100 324	590 473	590 473
Požičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné požičky	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
Požičky 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 väzanosťou dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	300 000	20 000	0	320 000	0	0	0	0	0	300 000	320 000	320 000
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	400 324	13 402 494	12 892 344	910 473	0	0	0	0	0	400 324	910 473	910 473
Dlhodobý finančný majetok spolu	1 514 603	13 636 211	12 986 982	2 163 833	508 939	92 056	1 881	0	599 113	1 005 665	1 564 720	1 564 720
Neobežný majetok spolu												

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 nespláti.

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 daňová 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 nerozdeleného 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
Odhodnotenie 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
	<u>1 745 260</u>	<u>1 804 125</u>

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 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
	<u>1 745 260</u>	<u>1 125 203</u>	<u>620 057</u>	<u>0</u>

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 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
Nevyužitá 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
				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Krátkodobé bankové úvery						
Bankový úver	EUR		2018	0	0	3 467 729
				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3 467 729</u>
Bankové úvery spolu				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3 467 729</u>
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
				<u>29 208</u>	<u>29 208</u>	<u>8 956 128</u>
Krátkodobé pôžičky						
Pôžička	EUR			0	0	0
				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Pôžičky spolu				<u>29 208</u>	<u>29 208</u>	<u>8 956 128</u>

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	3 545 571	4 537

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	10 063 751	29 208

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	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Platba kartou	0	80
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	0	80
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Poradenské služby	0	0
Nájomné	60 787	18 388
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	60 787	18 388

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		<u>0</u>	<u>37,59 %</u>		<u>2 880</u>	<u>25,10 %</u>
Odložená daň		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>
Celková vykázaná daň		<u>0</u>	<u>37,59 %</u>		<u>2 880</u>	<u>25,10 %</u>

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 hnuteľného majetku	8 537	0
Prenájom nehnuteľností	240 375	184 167
Sprostredkovacie služby	595 958	390 402
Poradenské služby	1 375 331	1 068 751
Ostatné	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:

	Stav k			Zmena stavu	
	31. 12. 2018	31. 12. 2017	31. 12. 2016	2018	2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nedokončená výroba	111 318	396 021	0	-284 703	396 021
Hotové výrobky	0	0	0	0	0
Spolu	111 318	396 021	0	-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

Z toho výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt: 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 vkladateľného 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 EUR	2017 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 EUR	2017 EUR
Správne poplatky	11 074	3 832
Odpis pohľadávok	0	205 002
Poistenie automobilov	35 193	31 739
Náklady k refakturácií	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 EUR	2017 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 EUR	2017 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 auditorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté ďalšími spoločnosťami v nasledujúcom členení:

	2018 EUR	2017 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou 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 podnájíma 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 prenájíma 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 DŇI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

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

partneraudit
audít | poradenstvo | účtovníctvo | IFRS
PARTNER AUDIT, s.r.o.
Bajkalská 5A/12188
831 04 Bratislava
IČO: 36 342 807
IČ DPH: SK2021973063
-1-

partneraudit
audít | poradenstvo | účtovníctvo | IFRS
PARTNER AUDIT, s.r.o.
Bajkalská 5A/12188
831 04 Bratislava
IČO: 36 342 807
IČ DPH: SK2021973063
-1-