

**Zuckerman del byty, s. r. o.**

**VÝROČNÁ SPRÁVA**

**2018**

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Zuckermandel byty, s. r. o. 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

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

Návrh na rozdelenie zisku

Štruktúra vlastníkov Spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

II. PRÍLOHY:

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

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	Zuckermandel byty, s. r. o.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 Bratislava 811 02
IČO:	47 810 955
Deň zápisu:	17.06.2014
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie:	5 000,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 99304/B
(ďalej len „Spoločnosť“)	

## HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 23.05.2014 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 17.06.2014 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 99304/B Spoločnosť bola založená za účelom poskytovania širokého spektra služieb v oblasti nehnuteľností, v poslednom období realizovala výstavbu polyfunkčného komplexu Zuckermandel, v ktorom sa nachádzajú byty, kancelárie a obchodné priestory.

## ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Hlavným predmetom činnosti Spoločnosti je poskytovanie služieb v oblasti výstavby nehnuteľností, prenájmu a sprostredkovateľských činností. Ďalšími činnosťami Spoločnosti sú okrem iného:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- reklamné a marketingové služby,
- finančný leasing,
- prieskum trhu a verejnej mienky,
- predaj nehnuteľností,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

## ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

### Štatutárny orgán

Konateľ je štatutárnym orgánom, ktorý koná v mene Spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

V roku 2018 mal štatutárny orgán Spoločnosti jedného člena, voleného a odvolávaného valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

Konateľ

Ing. Ivan Orihel  
262  
Dubovany 922 08

**Konanie menom spoločnosti:**

V mene Spoločnosti koná a podpisuje konateľ samostatne.

**Informácie o konsolidovanom celku:**

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti. Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

**Ostatné informácie:**

Spoločnosť nemala v účtovnom období žiadnych zamestnancov. Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2018 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods.6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1.1.2018 do 31.12. 2018. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern). Účtovná závierka Spoločnosti za rok 2017 bola schválená dňa 05.12.2018 Rozhodnutím jediného spoločníka vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia Spoločnosti.

Hospodárska činnosť Spoločnosti nepredstavuje žiadne riziko a nemá žiaden dopad na kvalitu životného prostredia.

Spoločnosť nie je vystavená žiadnym významným rizikám ani neistotám.

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

Spoločnosť bola založená v júni 2014 za účelom zabezpečovania širokého spektra služieb v oblasti výstavby a prenájmu nehnuteľností. V sledovanom období poskytovala Spoločnosť služby vyplývajúce z predmetu jej činnosti. Hlavným projektom Spoločnosti bola realizácia výstavby nového polyfunkčného mestského centra Zuckermandel v Bratislave. Cieľom bolo vytvoriť novú štvrť pod Bratislavským hradom s historickým akcentom. Nachádza sa tu spolu 185 bytových jednotiek, ďalej kancelárske, obchodné a skladové priestory, a tiež parkovacie miesta. Kolaudácia stavby prebiehala po jednotlivých blokoch. Kolaudačné rozhodnutie bloku A a časti bloku D nadobudlo právoplatnosť 27.3.2017. Zvyšok bloku D bol právoplatne skolaudovaný už 17.1.2017. Kolaudácia bloku C – juh nadobudla právoplatnosť dňa 3.4.2017. Blok CX bol právoplatne skolaudovaný 14.9.2017 a kolaudačné rozhodnutie na posledný blok – CY – nadobudlo právoplatnosť 29.12.2017.

V roku 2018 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia - zisk v celkovej výške po zdanení 1 183 171 EUR. Najväčšou mierou sa na dosiahnutom kladnom výsledku hospodárenia podieľali tržby za predaj nehnuteľností.

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2018 rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2019.

Hospodársky výsledok za rok 2017 - zisk vo výške 4 275 145 EUR bol rozhodnutím valného zhromaždenia použitý na úhradu straty z minulých rokov vo výške 676 403 EUR, tvorbu zákonného rezervného fondu vo výške 500 EUR a zvyšok bol prevedený na účet Nerozdelený zisk minulých rokov.

### Hlavné ekonomické ukazovatele

v EUR	2018	2017	2016
<b>Aktíva celkom</b>	<b>57 014 044</b>	<b>59 707 298</b>	<b>63 273 201</b>
Neobežný majetok	41 493 458	27 666 335	7 402 388
Obežný majetok	15 460 428	31 972 375	55 842 238
Časové rozlíšenie	60 158	68 588	28 575
<b>Pasíva celkom</b>	<b>57 014 044</b>	<b>59 707 298</b>	<b>63 273 201</b>
Základné imanie	5 000	5 000	5 000
Kapitálové fondy	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	500	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-204 345	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	1 969 303	- 2 305 343	-1 628 940
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	1 183 171	4 275 145	-676 403
Závazky	53 552 417	57 498 693	65 573 544
Časové rozlíšenie	507 998	233 803	0

### Ukazovatele finančnej situácie

	2018	2017	2016
Celková zadlženosť	93,93%	96,30%	103,64%
Dlhodobá zadlženosť	83,98%	1,94%	87,60%
Okamžitá likvidita	1,63	0,06	0,32
Bežná likvidita	1,99	0,09	0,78
Celková likvidita	2,85	0,57	5,65

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	7,25%	12,41%	2,68%
Rentabilita tržieb	6,95%	13,55%	-196,29%
Rentabilita základného imania	23 663%	85 503%	-13 528%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	40,06%	216,48%	-

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

### UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po 31.12.2018 nenastali žiadne udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

### INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2018

V roku 2019 sa Spoločnosť bude usilovať o dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku a efektívne hospodárenie Spoločnosti. Spoločnosť si ponechala vo svojej správe časť nebytových priestorov,

ktoré boli vybudované v rámci výstavby projektu, a ktoré bude v budúcom období prenajímať, zvyšnú časť priestorov ponúka aktívne na predaj.

### NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

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

### NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2018 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

### NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2018 dosiahla Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 1 183 171 EUR. O rozdelení zisku rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2019. Návrh štatutárneho orgánu, vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia, je použiť zisk z hospodárenia za rok 2018 tak, že bude celý použitý na čiastočnú úhradu straty minulých rokov vo výške 1 183 171 EUR. Štatutárny orgán tiež navrhuje časť nerozdeleného zisku minulých rokov vo výške 445 769 EUR použiť na úhradu zostávajúcej straty minulých rokov.

### ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra bola k 31.12.2018 nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
<b>VEALIO LIMITED</b> , Cyprus	5 000	100	100
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Dňa 20.07.2019 došlo k zmene vo vlastníckej štruktúre Spoločnosti. Vlastnícka štruktúra bola ku dňu zostavenia výročnej správy nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
<b>JTRE PROPERTIES LIMITED</b> , Cyprus	5 000	100	100
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

V Bratislave dňa 24.09.2019

.....  
 Ing. Ivan Orihel  
 Konateľ  
 Zuckermandel byty, s. r. o.

## DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkovi a štatutárnemu orgánu spoločnosti Zuckermandel byty, s.r.o.

### 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“)

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti **Zuckermandel byty, s.r.o.** (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2018, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 02. júla 2019 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

#### Správa z auditu účtovnej závierky

##### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **Zuckermandel byty, s.r.o.** (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 jednotlivo 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 zachovávame 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 obídienie 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 spochybniť 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. Náš 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,
- 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 03. decembra 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.

Á Ā 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 4 1 0 3 8 2 9 IČO 4 7 8 1 0 9 5 5 SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka malá X veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 1 2 0 1 8 do 1 2 2 0 1 8 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 7 do 1 2 2 0 1 7
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)  
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)  
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Z u c k e r m a n d e l b y t y , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

D V O Ť Á K O V O N Á B R E Ź I E

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 s n é h o s ú d u B r a t i s l a v a I o d d i e l

S r o v l o Ź k a č í s l o 9 9 3 0 4 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

n i n a . m i h a l c i k o v a @ p b s e r v i s . s k

Zostavená dňa:

2 5 . 0 6 . 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



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	5 7 7 1 3 8 5 1	5 7 0 1 4 0 4 4	
			6 9 9 8 0 7		5 9 7 0 7 2 9 8
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 2 1 9 3 2 6 5	4 1 4 9 3 4 5 8	
			6 9 9 8 0 7		2 7 6 6 6 3 3 5
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03	4 5 7 6		
			4 5 7 6		1 2 4 8
<b>A.I.1.</b>	<b>Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/</b>	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	4 5 7 6		
			4 5 7 6		1 2 4 8
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06			
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			
7.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11	3 8 4 6 2 4 2 7	3 7 7 6 7 1 9 6	
			6 9 5 2 3 1		2 3 9 3 8 8 2 5
<b>A.II.1.</b>	<b>Pozemky (031) - /092A/</b>	12	4 6 8 8 0 1 1	4 6 8 8 0 1 1	
					3 6 2 0 3 8 9
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	2 7 5 5 1 5 4 7	2 6 8 7 2 5 7 2	
			6 7 8 9 7 5		2 0 2 6 9 2 6 8
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	9 1 2 1 8	7 4 9 6 2	
			1 6 2 5 6		4 9 1 6 8



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a fažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	6 1 3 1 6 5 1	6 1 3 1 6 5 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	3 7 2 6 2 6 2	3 7 2 6 2 6 2	3 7 2 6 2 6 2
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	3 7 2 6 2 6 2	3 7 2 6 2 6 2	3 7 2 6 2 6 2
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			
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			



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



Označenie 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.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					
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	2 5 5 5 3	2 5 5 5 3	2 3 8 6 5 6		
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 9 2 8 0 8 6	1 9 2 8 0 8 6	1 5 5 6 2 5 5		
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 1 7 3 9 6 5	1 1 7 3 9 6 5	1 5 5 6 2 5 5		
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			6 3 0		



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce
			1	2	úctovné obdobie
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 1 7 3 9 6 5	1 1 7 3 9 6 5	1 5 5 5 6 2 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok 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 5 3 9 8 9	7 5 3 9 8 9	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 3 2	1 3 2	
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</b>			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (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	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	úctovné obdobie
				Korekcia - časť 2		Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	8 8 1 8 4 3 5	8 8 1 8 4 3 5	3 3 7 3 8 2 3	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 4 3 3	1 4 3 3	3 1 3 8	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	8 8 1 7 0 0 2	8 8 1 7 0 0 2	3 3 7 0 6 8 5	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	6 0 1 5 8	6 0 1 5 8	6 8 5 8 8	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	6 0 0 9 2	6 0 0 9 2	6 7 0 7 7	
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	6 6	6 6	1 5 1 1	

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



Označenie 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	- 2 0 4 3 4 5	
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 2 0 4 3 4 5	
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 9 6 9 3 0 3	- 2 3 0 5 3 4 3
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	3 5 9 8 2 4 3	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 1 6 2 8 9 4 0	- 2 3 0 5 3 4 3
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 1 8 3 1 7 1	4 2 7 5 1 4 5
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 3 5 5 2 4 1 7	5 7 4 9 8 6 9 3
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 3 7 6 0 4 8 4	1 1 5 8 9 9 2
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	5 1 4 2 9 6	9 8 9 1 1 2
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	5 1 4 2 9 6	9 8 9 1 1 2
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	8 2 0 6 8	1 6 9 8 8 0
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	1 3 1 6 4 1 2 0	
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		
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	2 6 0 0 0 0	2 6 0 0 0 0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	2 6 0 0 0 0	2 6 0 0 0 0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	3 4 1 2 0 0 0 0	
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	4 8 1 1 9 3 3	9 3 1 4 9 6 6
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 4 1 9 8 5 2	6 7 5 5 2 7 4
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 4 9 0 1 0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 4 1 9 8 5 2	6 6 0 6 2 6 4
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		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 6 4 9 0	1 1 3 8 0 1 0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	2 0 4 3 4 4	
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	3 1 7 1 2 4 7	1 4 2 1 6 8 2
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136		
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	6 0 0 0 0 0	4 6 7 6 4 7 3 5
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	5 0 7 9 9 8	2 3 3 8 0 3
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	5 0 7 9 9 8	2 3 3 8 0 3



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



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť'	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	5 0 0 4 1 6 3	8 4 7 9 5 9 3
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 8 2	2 5 1
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 8 2	2 0 1
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2 8 2	2 0 1
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		5 0
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 0 5 5 6 8 6	3 1 7 6 0 5 7
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	2 9 4 9 4 6 9	3 1 3 5 4 1 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 9 4 9 4 6 9	3 1 3 5 4 1 1
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 0 6 2 1 7	4 0 6 4 6



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

**A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Zuckermandel byty, s. r. o.  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava

Spoločnosť Zuckermandel byty, s. r. o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 23. mája 2014 a do obchodného registra bola zapísaná 17. júna 2014 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 99304/B).

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájmom
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

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

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia Spoločnosti dňa 05. decembra 2018.

**3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

**4. Informácie o skupine**

Spoločnosť sa zahrňa do konsolidovanej účtovnej závierky J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.  
Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

**5. Počet zamestnancov**

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovnom období ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

**B. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH****1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

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

**2. Použitie odhadov a úsudkov**

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

**Úsudky**

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

**Neistoty v odhadoch a predpokladoch**

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

**3. Dlhodobý 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, poisťné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom sa uvedie dlhodobý hmotný majetok do užívania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	50	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	6 až 12	lineárna	8,3 až 16,67
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol majetok zaradený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Druh	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4	lineárna	20

**4. Dlhodobý finančný majetok**

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje poskytnuté pôžičky. Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pôžičky.

**5. Finančné účty**

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou.

**6. Zásoby**

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou.

Obstarávací cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov sú súčasťou obstarávacej ceny zásob v pomernej výške. Výpočet úrokov z cudzích zdrojov, ktoré sa zahŕňajú do obstarávacej ceny zásob vychádza zo sledovania úhrady jednotlivých položiek nákladov tvoriacich obstarávaciu cenu zásob, pričom každá nákladová položka sa úročí úrokovou sadzbou, ktorá prislúcha k jej spôsobu financovania.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

## 7. Zákazková výstavba nehnuteľnosti

### *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. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyhnutiteľné pohľadávky.

## 9. Závazky

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

## 10. 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. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

## 12. 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.

### *Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok*

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

## 13. Závazky

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

## 14. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

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

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácií sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

**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.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

**16. Cudzia mena**

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

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.

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.

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

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

**17. 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.

**18. Porovnateľné údaje**

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

**19. 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.

**C. 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 18 a 19.

*Prehľad o pohybe neobežného majetku*  
31.12.2018

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2018	1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktívované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	4 576	0	0	0	4 576	3 328	1 248	0	0	4 576	1 248	0
Ocenené práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý neh.majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>4 576</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 576</b>	<b>3 328</b>	<b>1 248</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 576</b>	<b>1 248</b>	<b>0</b>
Pozemky	3 620 389	1 096 267	28 645	0	4 688 011	0	0	0	0	0	3 620 389	4 688 011
Stavby	20 450 807	7 311 902	211 162	0	27 551 547	181 539	708 598	211 162	0	678 975	20 269 268	26 872 572
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	52 873	38 345	0	0	91 218	3 705	12 551	0	0	16 256	49 168	74 962
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	6 131 651	0	0	6 131 651	0	0	0	0	0	0	6 131 651
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>24 124 069</b>	<b>14 578 165</b>	<b>239 807</b>	<b>0</b>	<b>38 462 427</b>	<b>185 244</b>	<b>721 149 211 162</b>	<b>0</b>	<b>695 231</b>	<b>23 938 825</b>	<b>37 767 196</b>	
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených ÚJ	3 726 262	0	0	0	3 726 262	0	0	0	0	0	3 726 262	3 726 262
Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý fin. majetok zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>3 726 262</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 726 262</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 726 262</b>	<b>3 726 262</b>
<b>Neobežný majetok spolu</b>	<b>27 854 907</b>	<b>14 578 165</b>	<b>239 807</b>	<b>0</b>	<b>42 193 265</b>	<b>188 572</b>	<b>722 397 211 162</b>	<b>0</b>	<b>699 807</b>	<b>27 666 335</b>	<b>41 493 458</b>	

## Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2017

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)					Oprávky/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	4 576	0	0	0	4 576	2 080	1 248	0	0	3 328	2 496	1 248
Oceniteľné práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý neh.majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>4 576</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 576</b>	<b>2 080</b>	<b>1 248</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 328</b>	<b>2 496</b>	<b>1 248</b>
Pozemky	7 250 283	0	3 629 894	0	3 620 389	0	0	0	0	0	7 250 283	3 620 389
Stavby	147 473	20 680 245	376 911	0	20 450 807	1 890	179 649	0	0	181 539	145 583	20 269 268
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	4 326	48 547	0	0	52 873	300	3 405	0	0	3 705	4 026	49 168
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>7 402 082</b>	<b>20 728 792</b>	<b>4 006 805</b>	<b>0</b>	<b>24 124 069</b>	<b>2 190</b>	<b>183 054</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>185 244</b>	<b>7 399 892</b>	<b>23 938 825</b>
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených UJ	0	3 726 262	0	0	3 726 262	0	0	0	0	0	0	3 726 262
Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným UJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý fin. majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>3 726 262</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 726 262</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 726 262</b>
<b>Neobežný majetok spolu</b>	<b>7 406 658</b>	<b>24 455 054</b>	<b>4 006 805</b>	<b>0</b>	<b>27 854 907</b>	<b>4 270</b>	<b>184 302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>188 572</b>	<b>7 402 388</b>	<b>27 666 335</b>

**4. Pohľadávky**

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia netvorila žiadne opravné položky k pohľadávkam.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	217 789	850 337
Pohľadávky po lehote splatnosti	956 176	705 918
<b>Spolu</b>	<b>1 173 965</b>	<b>1 556 255</b>

**5. Odložená daňová pohľadávka**

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	26 568	199 310
– zdaniteľné	-404 571	-75 331
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	499 683	1 012 477
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky	0	
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
<b>Odložená daňová pohľadávka</b>	<b>25 553</b>	<b>238 656</b>
<b>Vykázaná odložená daňová pohľadávka</b>	<b>25 553</b>	<b>238 656</b>

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2018	25 553
Stav k 31. decembru 2017	238 656
<b>Zmena</b>	<b>-213 103</b>
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	213 103
– zaúčtované do vlastného imania	0

**6. Časové rozlíšenie**

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
<b>Spolu náklady budúcich období - dlhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	722	145
Správcovská odmena	59 369	66902
Ostatné	0	30
<b>Spolu náklady budúcich období - krátkodobé</b>	<b>60 091</b>	<b>67 077</b>
Prijmy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
<b>Spolu prijmy budúcich období - dlhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prijmy budúcich období - krátkodobé		
Pripojovacie poplatky budúcich kupujúcich	66	1 049
Refakturácia energií a služieb nájomcom	0	462
<b>Spolu prijmy budúcich období - krátkodobé</b>	<b>66</b>	<b>1 511</b>
<b>Spolu</b>	<b>60 157</b>	<b>68 588</b>

**7. Vlastné imanie**

Účtovná strata za rok 2017 vo výške 4 275 146 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Zo zákonného rezervného fondu	500
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Úhrada neuhradenej straty minulých rokov	676 403
Prevod na neuhradený zisk minulých rokov	3 598 243
<b>Spolu</b>	<b>4 275 146</b>

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2018 vo výške 1 183 171,13 EUR rozhodne jediný spoločník vykonávajúci pôsobnosť valného zhromaždenia.

**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
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>260 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 600 000</b>
<b>Ostatné rezervy dlhodobé</b>					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Rezerva na vyvolanú investíciu	260 000	0	0	0	260 000
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné rezervy dlhodobé spolu</b>	<b>260 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>260 000</b>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervy krátkodobé</b>					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	0	0	0	0	0
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
<b>Zákonné rezervy krátkodobé spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>					
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 a služby za spravované byty	0	0	0	0	0
<b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>260 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>260 000</b>
<b>Ostatné rezervy dlhodobé</b>					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Rezerva na vyvolanú investíciu	0	260 000	0	0	260 000
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné rezervy dlhodobé spolu</b>	<b>0</b>	<b>260 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>260 000</b>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervy krátkodobé</b>					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	0	0	0	0	0
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
<b>Zákonné rezervy krátkodobé spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>					
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 a služby za spravované byty	0	0	0	0	0
<b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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	596 364	455 308
Závazky v lehote splatnosti	4 811 933	8 597 146
	<b>5 408 297</b>	<b>9 052 454</b>

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	2 016 216	1 419 852	596 364	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	0	0	0	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	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	16 490	16 490	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	3 375 591	3 375 591	0	0
	<b>5 408 297</b>	<b>4 811 933</b>	<b>596 364</b>	<b>0</b>

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	7 595 376	6 606 264	989 112	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	318 890	149 010	169 880	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	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	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	1 138 010	1 138 010	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	178	178	0	0
	<b>9 052 454</b>	<b>7 893 462</b>	<b>1 158 992</b>	<b>0</b>

**10. Bankové úvery a pôžičky**

Štruktúra bankových úverov a pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade (istiny):

	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
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>						
Bankový úver	EUR		-	34 120 000	34 120 000	0
				<u>34 120 000</u>	<u>34 120 000</u>	<u>0</u>
<b>Krátkodobé bankové úvery</b>						
Bankový úver	EUR		31.12.2019	600 000	600 000	44 465 192
				<u>600 000</u>	<u>600 000</u>	<u>44 465 192</u>
<b>Bankové úvery spolu</b>				<u>34 720 000</u>	<u>34 720 000</u>	<u>44 465 192</u>
<b>Dlhodobé pôžičky</b>						
Pôžička	EUR	-	-	12 906 000	12 906 000	0
				<u>12 906 000</u>	<u>12 906 000</u>	<u>0</u>
<b>Krátkodobé pôžičky</b>						
Pôžička	EUR		31.12.2019	2 946 000	2 946 000	1 291 000
				<u>2 946 000</u>	<u>2 946 000</u>	<u>1 291 000</u>
<b>Pôžičky spolu</b>				<u>15 852 000</u>	<u>15 852 000</u>	<u>1 291 000</u>

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

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	600 000	46 764 735
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	34 120 000	0
<b>Spolu</b>	<u>34 720 000</u>	<u>46 764 735</u>

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

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Pôžičky po splatnosti	0	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	3 171 246	1 421 504
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	13 164 120	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Spolu</b>	<u>16 335 366</u>	<u>1 421 504</u>

**11. Časové rozlíšenie**

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2018 EUR	31. 12. 2017 EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé		
	0	0
<b>Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	0	0
<b>Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku	0	0
Nájomné	507 997	233 803
<b>Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé</b>	<b>507 997</b>	<b>233 803</b>

**D. 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	1 550 150			4 961 502		
z toho teoretická daň		325 532	21,00 %		1 041 915	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	32 933	6 916	0,45 %	63 594	13 357	0,27 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné odpočítateľné položky	-337 781	-70 934	-4,58 %	-189 171	-39 726	-0,80 %
Umorenie daňovej straty	-512 793	-107 687	-6,95 %	-512 793	-107 687	-2,17 %
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	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daňová licencia	0	0	0,00 %	-27 428	-5 765	-0,12 %
	732 509	153 827	9,92 %	4 295 704	902 094	18,18 %
<b>Splatná daň</b>		<b>153 827</b>	<b>9,92 %</b>		<b>902 094</b>	<b>18,18 %</b>
Odložená daň		-213 102	-13,75 %		-215 737	-4,35 %
<b>Celková vykázaná daň</b>		<b>-59 275</b>	<b>-3,82 %</b>		<b>686 357</b>	<b>13,83 %</b>

**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
<b>Výrobky</b>		
Výrobky	13 973 067	28 527 228
	<b>13 973 067</b>	<b>28 527 228</b>
<b>Služby</b>		
Prenájom nehnuteľností	1 287 890	419 997
Prenájom hnutelného majetku	0	0
Energie	529 539	140
Ostané	423 599	374 932
	<b>2 241 028</b>	<b>795 069</b>
<b>Dlhodob. nehm a dlhodob. hmot.</b>		
Dlhodob. nehm a dlhodob. hmot.	0	100
	<b>0</b>	<b>100</b>
<b>Materiál</b>		
Materiál	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>	<b>16 214 095</b>	<b>29 322 397</b>

**2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby**

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát je zníženie 13 026 764 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek predstavuje zníženie 19 614 740 EUR, ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

	Stav k			Zmena stavu	
	31. 12. 2018 EUR	31. 12. 2017 EUR	31. 12. 2016 EUR	2018 EUR	2017 EUR
Nedokončená výroba	3 555 958	15 726 905	48 077 511	-12 170 947	-32 350 606
Hotové výrobky	820 433	8 988 151	0	-8 167 718	8 988 151
Tovar	311 961	2 088 585	3 579 947	-1 776 624	-1 491 362
Spolu	<u>4 688 352</u>	<u>26 803 641</u>	<u>51 657 458</u>	-22 115 289	-24 853 817
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Predaj tovaru				1 776 623	1 491 362
Preradenie do hmotného majetku				12 256 277	20 677 279
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				<b>-8 082 389</b>	<b>-2 685 176</b>

Spoločnosť vykazuje ako tovar pozemky súvisiace s predávanými bytmi a nebytovými priestormi. V priebehu roka 2018 došlo k reklasifikácii pozemkov z majetku na účte 133 – Nehnuteľnosti určené na predaj. Celková hodnota reklasifikácie bola v sume 1 096 267 EUR, pričom zmena stavu zásob v hodnote 1 776 623 EUR predstavuje hodnotu vyradených pozemkov z dôvodu ich predaja vo výške obstarávacej ceny.

**3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**

	2018 EUR	2017 EUR
Náhrada škody z poisťnej udalosti	0	0
Rozpustenie dotácie na vytvorené pracovné miesta	0	0
Rozpustenie dotácie na obstaranie výrobnjej linky	0	0
Emisné kvóty	0	0
Zmluvné pokuty a penále	6 876	33 591
Výnosy z odpísaných pohľadávok pri prevode pohľadávok	0	3 726 262
Výnosy z refakturácií nákladov klientom	35 237	32 155
Iné	4 218	104
<b>Spolu</b>	<b>46 331</b>	<b>3 792 112</b>
<i>Z toho výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:</i>	0	0

**4. Finančné výnosy**

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2018 EUR	2017 EUR
Výnosy z precenenenia derivátov určených na obchodovanie na reálnu hodnotu	0	0
Výnos z rozdielu medzi uznanou hodnotou vkladu a účtovnou hodnotou vkladaneého majetku	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke	0	0
Výnosové úroky	282	201
Ostatné finančné výnosy	0	50
<b>Spolu</b>	<b>282</b>	<b>251</b>

**5. Náklady na poskytnuté služby**

	2018	2017
	EUR	EUR
Nájomné	54 689	75 150
Náklady na inzerciu, reklamu	12 027	25 456
Právne a ekonomické poradenstvo	58 217	620 884
Ostatné poradenstvo	307 558	2 250
Audít a poradenstvo	0	25 432
Stavebné práce	1 580 673	14 810 949
Analýzy, prieskumy	120 299	72 504
Sprostredkovanie	96 521	86 331
Náklady na správu nehnuteľnosti	714 923	62 977
Náklady na opravy - údržbu	817	153 702
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	13 185	21 092
Bezpečnostné služby - nehnuteľnosti	2 550	239 860
Property a developerská odmena	30 642	229 254
Iné	145 947	1 541 404
<b>Spolu</b>	<b>3 138 048</b>	<b>17 967 245</b>

**6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť**

	2018	2017
	EUR	EUR
Správne poplatky	744	8 213
Ostatné pokuty a penále	610	2 902
Odpis pohľadávok	266	1
Odpis pohľadávok pri postúpení	0	3 726 262
Poistenie hnuiteľného a nehnuteľného majetku	8 057	53 948
Refakturácia nákladov	35 237	31 957
Ostatné náklady daňovo neuznané		0
Iné	3 231	8 071
<b>Spolu</b>	<b>48 145</b>	<b>3 831 354</b>

**7. Kurzové straty**

	2018	2017
	EUR	EUR
Kurzové straty	0	0
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**8. Finančné náklady**

	2018	2017
	EUR	EUR
Nákladové úroky	2 949 468	3 135 411
Bankové poplatky	70 991	501
Ostatné finančné náklady	35 226	40 145
<b>Spolu</b>	<b>3 055 685</b>	<b>3 176 057</b>

**9. Náklady za audit a poradenstvo**

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté ďalšími spoločnosťami v nasledujúcom členení:

	2018	2017
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm alebo audítorskou spoločnosťou	7 000	6 000
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	2 250
Ostatné neaudítorské služby	0	0
<b>Spolu</b>	<b>7 000</b>	<b>8 250</b>

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

Spoločnosť má k 31.12.2018 podmienené záväzky :

- Poskytnuté záruky na nehnuteľnosti (stavby) : 26 872 572 EUR
- Poskytnuté záruky na nehnuteľnosti (pozemky) : 4 688 011 EUR
- Poskytnuté záruky na nehnuteľnosti (neprenajaté priestory) : 6 131 651 EUR
- Poskytnuté záruky na nehnuteľnosti (nepredané a nedokončené byty) : 3 555 959 EUR
- Poskytnuté záruky na nehnuteľnosti (nepredané parkovacie miesta určené k predaju) : 820 434 EUR
- Poskytnuté záruky na nehnuteľnosti (pozemky k bytom a park. miestam, kt.sa budú prenajímať) : 311 961 EUR

Spoločnosť má nevyčerpaný úverový rámec z titulu úverov vo výške 334 000 EUR (2017: 6 882 396 EUR)

**2. Podmienené pohľadávky**

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

- Poskytnuté ostatné záruky (hnuteľné veci) : 74 962 EUR
- Poskytnuté ostatné záruky (obchodný podiel) : 3 726 262 EUR
- Poskytnuté ostatné záruky ( pohľadávky) : 1 173 965 EUR

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

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

**L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB**

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Dcérskou účtovnou jednotkou je spoločnosť Bratislavské podhradie s.r.o. od 19.12.2017

**Transakcie s dcérskou účtovnou jednotkou**

Spoločnosť realizovala nasledovné transakcie s dcérskou účtovnou jednotkou

4 7 8 1 0 9 5 5

DIČ 2 0 2 4 1 0 3 8 2 9

	2018	2017
	EUR	EUR
Stavebné práce	69 538	93 378
<b>Náklady spolu</b>	<b>69 538</b>	<b>93 378</b>

Majetok a záväzky z transakcií s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
	EUR	EUR
Pozemky	4 688 011	3 620 389
Nehnutelnosti na predaj	311 961	2 088 585
Pohľadávky z obchodného styku	0	630
<b>Majetok spolu</b>	<b>4 999 972</b>	<b>5 709 604</b>

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
	EUR	EUR
Záväzky z dlhodobého zádržného	82 068	169 880
Záväzky z krátkodobého zádržného	0	85 384
Záväzky z obchodného styku	22 528	63 626
<b>Záväzky spolu</b>	<b>104 596</b>	<b>318 890</b>

#### 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
<b>Základné imanie</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	0	0	500	500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>0</b>	<b>-204 344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-204 344</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-204 344	0	0	-204 344
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>-2 305 343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 274 645</b>	<b>1 969 302</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	3 598 242	3 598 242
Neuhradená strata minulých rokov	-2 305 343	0	0	676 403	-1 628 940
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>4 275 145</b>	<b>1 183 171</b>	<b>0</b>	<b>-4 275 145</b>	<b>1 183 171</b>
<b>Spolu</b>	<b>1 974 802</b>	<b>978 827</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 953 629</b>

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
<b>Základné imanie</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>-1 628 940</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-676 403</b>	<b>-2 305 343</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-1 628 940	0	0	-676 403	-2 305 343
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>-676 403</b>	<b>4 275 145</b>	<b>0</b>	<b>676 403</b>	<b>4 275 145</b>
<b>Spolu</b>	<b>-2 300 343</b>	<b>4 275 145</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 974 802</b>

**O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2018**

	2018	2017
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Peňažné toky z prevádzky	<b>7 818 845</b>	<b>15 132 892</b>
Zaplatené úroky	2 649 469	0
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-907 815	-2 880
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	9 560 499	15 130 012
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>9 560 499</b>	<b>15 130 012</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého majetku	0	-4 408 146
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	394 771	350 200
Obstaranie investícií	-1 187 279	0
Prijaté dividendy	0	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-792 508</b>	<b>-4 057 946</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou	0	0
Príjmy z úverov/pôžičiek	0	20 657 534
Splátky úverov a pôžičiek	-46 764 735	-31 471 472
Výdavky z poskytnutých pôžičiek	-2 465 821	0
Splátky z poskytnutých pôžičiek	0	0
Príjmy z emisie dlhových cenných papierov	0	0
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	49 281 000	0
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>50 444</b>	<b>-10 813 938</b>
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	8 818 435	258 128
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	0	3 115 695
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>8 818 435</b>	<b>3 373 823</b>

**Peňažné toky z prevádzky**

	2018	2017
<b>Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek mimoriadneho rozsahu alebo výskytu)</b>	<b>1 550 150</b>	<b>4 961 502</b>
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	751 043	186 814
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
Úrokové náklady	2 949 469	3 069 528
Úrokové výnosy	282	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Zisk z predaja dlhodobého majetku	-157 245	74 146
Iné nepeňažné operácie	0	260 000
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	5 093 699	8 551 990
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	382 290	-656 405
Úbytok (prírastok) položiek časového rozlíšenia	165 215	193 790
Úbytok (prírastok) zásob	7 494 624	8 533 172
(Úbytok) prírastok záväzkov z obchodného styku a iných	-5 316 983	-1 229 655
<b>Peňažné toky z prevádzky</b>	<b>7 818 845</b>	<b>15 392 892</b>

**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.