

Estates - reality

Akciová spoločnosť

Hlavná 1400, 014 01 Bytča

VÝROČNÁ SPRÁVA 2017

**Výročná správa zostavená účtovnou jednotkou v zmysle
§ 20 zákona č. 431/2002 Z.z., Zákona o účtovníctve**

IČO: 36 664 481 Telefón: 041/568 0316 Fax: 041/568 0318
IČ DPH: SK2022228615

Obsah jednotlivých častí riadnej účtovnej závierky 2017

A./ Ročná účtovná závierka k 31. 12. 2017

- Časť I - Všeobecné informácie o spoločnosti
- Časť II - Plánovanie auditu
- Časť III – Uzávierkové práce spojené s ročnou účtovnou závierkou
- Časť IV – Závierka z formálnej stránky
- Časť V - Závierka z vecnej stránky
- Časť VI – Nedaňové náklady a dane
- Časť VII – Inventarizácia majetku a pasív
- Časť VIII – Stav úrovne účtovníctva
- Časť IX – Fondy spoločnosti
- Časť X – Náklady na výskum a vývoj
- Časť XI – Udalosti osobitného významu
- Časť XII – Významné riziká a neistoty
- Časť XIII – Vplyv na životné prostredie a zamestnanosť
- Časť XIV – Budúci vývoj
- Časť XV– Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia

B./ Záver

A./ Ročná účtovná závierka za rok 2017

V spoločnosti Estates – reality a.s., sa vykonala ročná účtovná závierka za rok 2016 v zmysle zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (562/2004 Z.z., 518/2005 Z.z., 688/2006 Z.z., 198/2007 Z.z., 540/2007, Z.z., 621/2007 Z.z., 378/2008 Z.z., 465/2008 Z.z., 567/2008 Z.z., 61/2009, Z.z., 492/2009, Z.z., 504/2009 Z.z., 486/2010 Z.z., 547/2011 Z.z., [318/2013 Z.z.](#), [463/2013 Z.z.](#))

Rešpektovalo sa aj Opatrenie MF SR č. 23054/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov (25167/2003-92, MF/10069/2004-74, MF/26670/2005-74, MF/25814/2006-74) a Opatrenie MF SR č. 4455/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahovom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov (25167/2003-92, MF/10069/2004-74, MF/26670/2005-74, MF/25814/2006-74, MF/16317/2007-74, MF23535/2008-74, MF/10531/2009-74, MF/26312/2009-74, MF/15653/1010-74, MF/25822/2010-74, MF/27262/2011-74).

Uplatňované boli ustanovenia uvedené v zákone o dani z príjmov č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov, ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonmi č. 43/2004, 177/2004, 191/2004, 391/2004, 538/2004, 539/2004, 659/2004, 68/2005, 314/2005, 534/2005, 660/2005, 688/2006, 76/2007, 209/2007, 519/2007, 530/2007, 561/2007, 621/2007, 653/2007, 168/2008, 465/2008, 514/2008, 563/2008, 567/2008, 60/2009, 184/2009, 185/2009, 504/2009, 563/2009, 374/2010, 548/2010, 129/2011, 231/2011, 250/2011, 331/2011, 362/2011, 406/2011 Z.z., [547/2011 Z.z.](#), [318/2013 Z.z.](#), [463/2013 Z.z.](#), 180/2014 Z.z., 183/2014 Z.z., 333/2014 Z.z., 364/2014 Z.z., 371/2014 Z.z., 25/2015 Z.z., 61/2015 Z.z., 62/2015 Z.z., 79/2015 Z.z., 140/2015 Z.z., 176/2015 Z.z., 253/2015 Z.z., 361/2015 Z.z., 375/2015 Z.z., 378/2015 Z.z., 389/2015 Z.z., 437/2015 Z.z., 440/2015 Z.z., 341/2016 Zz.

Časť I.

Všeobecné informácie o spoločnosti

Spoločnosť Estates – reality akciová spoločnosť, Hlavná 1400, Bytča, vznikla dňa zápisom do Obchodného registra Okresného súdu v Bratislave vo vložke č. 5114/B oddiel : Sa.

Spoločnosť bola založená Notárskou zápisnicou, v súlade § 69b zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka.

Predmetom činnosti spoločnosti je:

- dodávka elektriny, výroba elektriny

Základné imanie spoločnosti je 25 000 €. Takto je základné imanie zapísané v Obchodnom registri. Základné imanie je splatené v plnom rozsahu.

Obchodné meno spoločnosti: **Estates – reality as., Hlavná 1400, Bytča 014 01**
IČO spoločnosti: 36 664 481

Štatutárnym orgánom je predseda predstavenstva:
Bc. Ján Katrušík, SNP 1417/39, Bytča 014 01

Konanie menom akciovej spoločnosti:
Za spoločnosť koná a podpisuje predseda predstavenstva samostatne.

Spoločník: eTR-Group, a.s. Hlavná 1400, 014 01 Bytča, Slovenská republika, v mene ktorej koná Bc. Ján Katrušík – predseda predstavenstva

Časť II

Plánovanie auditu ročnej účtovnej závierky 2017

Plánovanie previerky ročnej účtovnej závierky k 31. 12. 2017 je stanovené tak, aby v čase jej výkonu v sídle účtovnej jednotky boli zabezpečené príslušné podklady potrebné k jej previerke.

Spoločnosť vypracovala časový harmonogram prác spojených s uzavretím dokladov za december 2017 a následne v roku 2018, doúčtovanie ostatných účtovných prípadov týkajúcich sa roku 2017. Do termínu zahájenia auditu spoločnosť vypracovala hlavnú knihu syntetických a analytických účtov k 31. 12. 2017, účtovnú závierku v zložení: Účtovná závierka v podvojnóm účtovníctve (Úč POD), Daňové priznanie k dani z príjmov právnickej osoby MF/016161/2017-721 a podklady pre poznámky. Audit začne dňa 12. 3. 2018 v sídle spoločnosti.

Časť III.

Uzávierkové práce spojené s vyhotovením ročnej účtovnej závierky k 31. 12. 2017

Pre vypracovanie ročnej účtovnej závierky k 31. 12. 2017 spoločnosť vypracovala harmonogram uzávierkových prác zo dňa 12. 12. 2017, ako aj organizačné smernice ich zabezpečenia v príslušných termínoch. Ročné účtovné výkazy 2017, daňové priznanie, poznámky Úč POD 3-04 k RÚZ 2017 boli vypracované a predložené v elektronickej podobe na Daňový úrad Žilina.

Výročná správa bola vyhotovená dňa 6.3.2018, overuje ju audítor, 1x sa zašle aj audítorovi.

Časť IV

Ročná účtovná závierka 2017 po formálnej stránke

1./ Bilančná kontinuita

Preverená bola nadväznosť údajov počiatočných stavov k 1.1.2017 na stavy, ktoré boli uvedené vo výkazoch za rok 2016.

2./ Vedenie účtovníctva

Účtovníctvo spoločnosť Estates – reality a.s., vedie v zmysle zákona č. 431/2002 Z.z., Zákon o účtovníctve a Postupov účtovania pre podnikateľov a ostatných opatrení MF SR.

Účtovníctvo spoločnosť vedie na počítači, program bol zakúpený od firmy Solitea, a.s., Bratislava – informačný systém „MONEY S3“. Výstupné zostavy (hlavná kniha, obrátové predvahy a ostatné zostavy) zodpovedajú zákonu o účtovníctve.

3./ Ročné účtovné výkazy 2017

Súvaha a výkaz ziskov a strát boli zostavené položkovite jednotlivých údajov v nadväznosti na hlavnú knihu zostavenú k 31. 12. 2017. Hlavná kniha obsahuje zostatky syntetických a analytických účtov k tomuto dátumu. Výkazy sú nadväzné na vyhotovenú hlavnú knihu.

Jednotlivé nedaňové náklady pripočítané k základu dane z príjmov boli vyčíslené a odsúhlasené s väzbou na účtovníctvo a tak zdanené.

4./ Záverečné zúčtovanie

Záverečné zúčtovanie majetkových a výsledkových účtov, ich zostatkov k 31.12.2017, bolo vykonané na účet 702 – *Záverečný účet súvahový konečný*, kde boli prevedené aktíva a pasíva. Náklady a výnosy boli prevedené na účet 710 – *Účet hospodárskeho výsledku (Z/S)*. Uvedené záverečné zúčtovanie bolo vykonané automaticky cez počítač, na účtoch 702, 710, 701 k 1. 1. 2018.

Časť V

Ročná účtovná závierka po vecnej stránke

1./ Hospodársky výsledok

(pred zdanením, ako rozdiel účtovnej triedy 6 - výnosy a triedy 5 - náklady bez skupiny 59)

Účtovná trieda 6 – Výnosy	€	1 709 020,66
Účtovná trieda 5 - Náklady	€	935 643,75
Zisk	€	773 376,91

2./ Štruktúra hospodárskeho výsledku

Štruktúra hospodárskeho výsledku – zisk - 2017 podľa činností je takáto:

- výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	€	925 536
- výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	€	-152 159
Zisk	€	773 377
- daň z príjmov 2017	€	162 443
Zisk	€	610 934

Údaje nadväzujú na výkaz ziskov a strát a na daňové priznanie 2017.

3./ Rozbor hospodárskeho výsledku

Celkové tržby z predaja vyrobenej elektriny boli v roku 2017 vo výške 108 277 €, výnosy z doplatku boli vo výške 1 600 744 €. Na druhej strane v nákladoch boli vynaložené hlavne čiastky ostatné služby (t.j. servis a prevádzkovanie FVE): 139 287 €, odpisy dlhodobého investičného majetku 628 560 €.

Vo finančných nákladoch boli zaplatené úroky vo výške 151 743 €, ostatné finančné náklady (poplatky bankám, poisťné) 10 290 €.

Časť VI

Nedaňové náklady 2017 a zostavenia daňového priznania za rok 2017

Spoločnosť zúčtovala podľa Postupov účtovania pre podnikateľov aj nákladové položky do hospodárskeho výsledku 2017, ktoré však daňový zákon č. 595/2003 Z.z. vrátane noviel, neuznáva za daňové. Spoločnosť ich vyčíslila zo svojho účtovníctva a pripočítala k daňovému základu (zdanila ich). Ide o tieto položky:

Položky upravujúce daňový základ za rok 2017

Č.	Názov	€	riadok v DP
1.	Hospodársky výsledok	773 376,91	R 100
2.	Rezerva na audit 2017 (nezaplatené)	1 900,00	R 130
3.	Účtovné odpisy prevyšujú daňové odpisy	162,00	R 150
Pripočítateľné položky spolu		2 062,00	R 200
1.	Rezerva na audit 2016, zaplatené v roku 2017	1 900,00	R 290
Odpočítateľné položky spolu		1 900,00	R 300

Rozpis daňového priznania

1.	Hospodársky výsledok 2017 (zisk) pred zdanením (tr. 6 mínus tr. 5 bez účtu 591, 592)	773 376,91	R 100
2.	Pripočítateľné položky	2 062,00	R 200
3.	Odpočítateľné položky	- 1 900,00	R 300
4.	Základ dane	773 538,91	R 400
5.	Základ dane znížený o odpočet daňových strát	773 538,91	R 500
6.	Daň z príjmu 21%	162 443,17	R 600
7.	Daňová licencia	2 880	R 810
8.	Daň na úhradu	162 443,17	R 1000

Časť VII

Inventarizácia majetku a záväzkov v roku 2017

Vedenie spoločnosti Estates – reality a.s., vydalo dňa 5. 12. 2017 príkaz na vykonanie ročnej periodickej inventarizácie majetku a záväzkov k 31. 12. 2017. V príkaze vedenia bola menovaná inventarizačná komisia a dané pokyny na vykonanie inventarizácie.

A/ Fyzická inventarizácia dlhodobého hmotného a nehmotného majetku

Inventarizácia bola vykonaná k 31. 12. 2017. Inventúrny súpis dlhodobého hmotného majetku bol vyhotovený v obstarávacích cenách, aj s oprávkami. Celková hodnota dlhodobého majetku spoločnosti k 31. 12. 2017 predstavuje 6 699 426 €, oprávky činia 3 632 112 €, zostatková cena tak ako je uvedená v súvahe je 3 067 314 €. Podstatnú zložku tvoria stavby vo výške 1 125 787 € v obstarávacej cene (účet 021) a fotovoltaická elektrárň v zložení FVE HURBANOVO II. Vo výške 4 577 821 € v obstarávacej cene (účet 022). Inventúrne rozdiely neboli zistené.

B/ Dokladová inventarizácia a podloženosť zostatkov aktív a pasív k 31. 12. 2017

V zmysle príkazu vedenia spoločnosti bola vykonaná dokladová inventarizácia a zabezpečená tým podloženosť zostatkov v hlavnej knihe a súvahe k 31. 12. 2017. Dokladová inventarizácia sa týkala všetkých ostatných účtov okrem HM, kde bola nariadená fyzická inventúra. Overovali sme zostatky finančných účtov a účtov zúčtovacích vzťahov z hľadiska ich oprávnenosti a väzby súpisov na HK a súvahu s týmto výsledkom:

a/ Inventarizácia finančného majetku

účet 221 – Bankové účty 1 083 170 €

Zostatok predstavuje sumu v peňažnom ústave: UniCredit Bank, pobočka zahraničnej banky v ČR a SR.

b/ Inventarizácia a podloženosť zostatkov vedených v účt. triede 3 – zúčtovacie vzťahy

účet 311 - Odberatelia 41 329 €

Na účte 311 – odberateľov vedie AE :

311 – 100 - *Odberatelia tuzemskí* 41 329 €

Inventúrny súpis odberateľov k 31. 12. 2017 bol preukázaný. Zostatky odberateľov, nezaplatené do 31. 12. 2017 pochádzajú z roku 2017.

účet 321 – Dodávatelia 21 695 €

Na účte 321 – dodávateľov vedie AE :

321 – 100 - *Dodávatelia tuzemskí* 21 695 €

Neuhradené zostatky dodávateľom do 31. 12. 2017 sú z roku 2017. Inventúrny súpis dodávateľov bol predložený.

účet 343 – Daň z pridanej hodnoty 5 297 €

Podľa inventúrneho súpisu ide o pohľadávku voči Daňovému úradu Žilina, ktorá vznikla na základe podaného daňového priznania k DPH za mesiac október 2017, november 2017 a december 2017. Splatnosť pohľadávok je v roku 2018.

c/ Kontrola účtovania časového rozlíšenia nákladov a výnosov v roku 2017

Na účtoch skupiny 38 spoločnosť vedie:

účet 381- NBO 9 257 €
Zostatok sa skladá z časového rozlíšenia poisťného na FVE HURBANOVO II.

Časť VIII

Vedenie účtovníctva, vnútro podnikové smernice, kontrolný systém

Účtovníctvo v spoločnosti je od začiatku vedené na počítači v systéme podvojného účtovníctva. Program účtovníctva zabezpečila spoločnosti firma Solitea, a.s., Bratislava. Výstupné zostavy zodpovedajú zákonu o účtovníctve.

Vnútro podnikové smernice boli vypracované pre rok 2017 v nadväznosti na zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve a Postupov účtovania platných od 1. 1. 2017.

Časť IX

Fondy v spoločnosti

V účtovnej triede 4 vedie spoločnosť tieto fondy:

účet 411 – Základné imanie 25 000 €
Základné imanie bolo splatené v plnej výške. V roku 2011 na základe zmeny meny a v súlade s Vyhláškou č. 246/2008 Z.z. bolo základné imanie zaokrúhlené na celé €.

účet 412 – Emisné ážio 2 500 €

účet 421 – Zákonný rezervný fond 2 500 €

účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov 415 013 €

účet 461 – Bankové úvery 4 821 444 €

Na účte bankových úverov dlhodobých je účtovaný investičný úver poskytnutý UniCredit Bank, pobočka zahraničnej banky v ČR a SR vo výške 4 821 444 €.

Časť X

Náklady na výskum a vývoj

Spoločnosť nevynaložila náklady na výskum a vývoj.

Časť XI

Udalosti osobitného významu

Po skončení účtovného obdobia nenastali udalosti osobitného významu.

Časť XII

Významné riziká a neistoty

Spoločnosť neočakáva v budúcnosti žiadne významné riziká a neistoty.

Časť XIII

Vplyv na životné prostredie a zamestnanosť

Činnosti spoločnosti nemali významný vplyv na životné prostredie a zamestnanosť.

Časť XIV

Budúci vývoj

Spoločnosť očakáva v budúcnosti stabilný rast a vyrovnanú finančnú situáciu.

Časť XV

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia

Konateľ spoločnosti zvolá Valné zhromaždenie za účelom schválenia účtovnej závierky a schválenia výsledku hospodárenia a následne o prerozdelení zisku v druhej polovici roku 2018.

B./ Z á v e r

1./ Spoločnosť Estates – reality a.s., vypracovala Ročné účtovné výkazy 2017, daňové priznanie a Poznámky k závierke k 31. 12. 2017.

Bc. Ján Katrušík
Predseda predstavenstva

Vypracovala: Koperová