

Estates - reality

Akciová spoločnosť

Hlavná 1400, 014 01 Bytča

V Ý R O Č N Á S P R Á V A 2 0 1 9

**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 2019

A./ Ročná účtovná závierka k 31. 12. 2019

- 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 zvierka za rok 2019

V spoločnosti Estates – reality a.s., sa vykonala ročná účtovná zvierka za rok 2019 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 zvierky a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej zvierky 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.

Na právny stav roku 2019 vplývajú novely č. 344/2017Z.z., čo 112/2018 Z.z., č. 213/2018 Z.z., č. 347/2018 Z.z., č. 368/2018 Z.z., č. 4/2019 Z.z., č. 10/2019 Z.z., č. 54/2019 Z.z., č. 88/2019 Z.z., č. 155/2019 Z.z. a 223/2019 Z.z.

Časť I.

Všeobecné informácie o spoločnosti

Spoločnosť Estates – reality akciová spoločnosť, Hlavná 1400, Bytča, vznikla dňa zápisom do Obchodného registra Okresného súdu v Žiline vo vložke č. 10922/L 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 2019

Plánovanie previerky ročnej účtovnej závierky k 31. 12. 2019 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 2019 a následne v roku 2020, doúčtovanie ostatných účtovných prípadov týkajúcich sa roku 2019. Do termínu zahájenia auditu spoločnosť vypracovala hlavnú knihu syntetických a analytických účtov k 31. 12. 2019, účtovnú závierku v zložení: Účtovná závierka v podvojnóm účtovníctve (Úč POD), Daňové priznanie k dani z príjmov právnickej osoby MF/014001/2019-721 a podklady pre poznámky. Audit začne dňa 9. 3. 2020 v sídle spoločnosti.

Časť III.

Uzávierkové práce spojené s vyhotovením ročnej účtovnej závierky k 31. 12. 2019

Pre vypracovanie ročnej účtovnej závierky k 31. 12. 2019 spoločnosť vypracovala harmonogram uzávierkových prác zo dňa 5. 12. 2019, ako aj organizačné smernice ich zabezpečenia v príslušných termínoch. Ročné účtovné výkazy 2019, daňové priznanie, poznámky Úč POD 3-04 k RÚZ 2019 boli vypracované a predložené v elektronickej podobe na Daňový úrad Žilina, dňa 6.3.2020

Výročná správa bola vyhotovená dňa 6.3.2020, overuje ju audítor, 1x sa zašle aj audítorovi.

Časť IV

Ročná účtovná závierka 2019 po formálnej stránke

1./ Bilančná kontinuita

Preverená bola nadväznosť údajov počiatkových stavov k 1.1.2019 na stavy, ktoré boli uvedené vo výkazoch za rok 2018.

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 2019

Súvaha a výkaz ziskov a strát boli zostavené položkovite jednotlivých údajov v nadväznosti na hlavnú knihu zostavenú k 31. 12. 2019. 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 31.12.2019, 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. 2020.

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 | € | 1 800 538,65 |
| Účtovná trieda 5 - Náklady | € | 895 719,69 |
| Zisk | € | 904 818,96 |

2./ Štruktúra hospodárskeho výsledku

Štruktúra hospodárskeho výsledku – zisk - 2019 podľa činností je takáto:

| | | |
|---|---|---------|
| - výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti | € | 907 555 |
| - výsledok hospodárenia z finančnej činnosti | € | - 2 736 |
| Zisk | € | 904 819 |
| - daň z príjmov 2019 | € | 220 535 |
| Zisk | € | 684 284 |

Údaje nadväzujú na výkaz ziskov a strát a na daňové priznanie 2019.

3./ Rozbor hospodárskeho výsledku

Celkové tržby z predaja vyrobenej elektriny boli v roku 2019 vo výške 161 512 €, výnosy z doplatku boli vo výške 1 534 262 €. Na druhej strane v nákladoch boli vynaložené hlavne čiastky ostatné služby (t.j. servis a prevádzkovanie FVE): 105 528 €, odpisy dlhodobého investičného majetku 628 560 €.

Vo finančných nákladoch boli zaplatené úroky vo výške 75 890 €, ostatné finančné náklady (poplatky bankám, poisťné) 9 795 €.

Časť VI

Nedaňové náklady 2019 a zostavenia daňového priznania za rok 2019

Spoločnosť zúčtovala podľa Postupov účtovania pre podnikateľov aj nákladové položky do hospodárskeho výsledku 2019, 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 2019

| Č. | Názov | € | riadok v DP |
|-------------------------------------|--|-------------------|--------------|
| 1. | Hospodársky výsledok | 904 818,96 | R 100 |
| 2. | Rezerva na audit 2019 (nezaplatené) | 1 900,00 | R 130 |
| 3. | Účtovné odpisy prevyšujú daňové odpisy | 145 347,87 | R 150 |
| Pripočítateľné položky spolu | | 147 247,87 | R 200 |
| 1. | Rezerva na audit 2018, zaplatené v roku 2019 | 1 900,00 | R 290 |
| Odpočítateľné položky spolu | | 1 900,00 | R 300 |

Rozpis daňového priznania

| | | | |
|----|--|--------------|-------|
| 1. | Hospodársky výsledok 2019 (zisk) pred zdanením (tr. 6 mínus tr. 5 bez účtu 591, 592) | 904 818,96 | R 100 |
| 2. | Pripočítateľné položky | 147 247,87 | R 200 |
| 3. | Odpočítateľné položky | - 1 900,00 | R 300 |
| 4. | Základ dane | 1 050 166,83 | R 400 |
| 5. | Základ dane znížený o odpočet daňových strát | 1 050 166,83 | R 500 |
| 6. | Daň z príjmu 21% | 220 535,03 | R 600 |

| | | |
|----------------------------------|------------|--------|
| 7. Zaplatené preddavky na daň PO | 148 371,62 | R 1040 |
| 8. Daň na úhradu | 72 163,41 | R 1100 |

Časť VII

Inventarizácia majetku a záväzkov v roku 2019

Vedenie spoločnosti Estates – reality a.s., vydalo dňa 5. 12. 2019 príkaz na vykonanie ročnej periodickej inventarizácie majetku a záväzkov k 31. 12. 2019. 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. 2019. Inventúrny súpis dlhodobého hmotného majetku bol vyhotovený v obstarávacích cenách, aj s oprávkami. Celková hodnota dlhodobého majetku spoločnosti k 31. 12. 2019 predstavuje 6 699 426 €, oprávky činia 4 889 232 €, zostatková cena tak ako je uvedená v súvahe je 1 810 194 €. Podstatnú zložku tvoria stavby vo výške 1 125 787 € v obstarávacej cene (účet 021) a fotovoltaiická 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. 2019

V zmysle príkazu vedenia spoločnosti bola vykonaná dokladová inventarizácia a zabezpečená tým podloženosť zostatkov v hlavnej knihe a súvahe k 31. 12. 2019. 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 1 065 386 €

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 92 977 €

Na účte 311 – odberateľov vedie AE :

311 – 100 - *Odberatelia tuzemskí* 92 977 €

Inventúrny súpis odberateľov k 31. 12. 2019 bol preukázaný. Zostatky odberateľov, nezaplatené do 31. 12. 2019 pochádzajú z roku 2019.

účet 321 – Dodávatelia 12 929 €

Na účte 321 – dodávateľov vedie AE :

321 – 100 - *Dodávatelia tuzemskí* 12 929 €

Neuhradené zostatky dodávateľom do 31. 12. 2019 sú z roku 2019. Inventúrny súpis dodávateľov bol predložený.

účet 343 – Daň z pridanej hodnoty 5 771 €

Podľa inventúrneho súpisu ide o pohľadávku voči Daňovému úradu Žilina, ktorá vznikla na základe podaného daňového priznania k DPH za mesiac október 2019, november 2019 a december 2019. Splatnosť pohľadávok je v roku 2020.

c/ Kontrola účtovania časového rozlíšenia nákladov a výnosov v roku 2019

Na účtoch skupiny 38 spoločnosť vedie:

účet 381- NBO 10 142 €

Zostatok sa skladá z časového rozlíšenia poisťného na FVE HURBANOVO II.

Časť VIII

Vedenie účtovníctva, vnútropodnikové 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.

Vnútropodnikové smernice boli vypracované pre rok 2019 v nadväznosti na zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve a Postupov účtovania platných od 1. 1. 2019.

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 696 873 €

účet 461 – Bankové úvery 4 230 000 €

Na účte bankových úverov dlhodobých je účtovaný investičný úver poskytnutý UniCredit Bank, pobočka zahraničnej banky v ČR a SR.

Časť X

Náklady na výskum a vývoj

Spoločnosť nevyňaložila 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 2020.

B./ Z á v e r

1./ Spoločnosť Estates – reality a.s., vypracovala Ročné účtovné výkazy 2019, daňové priznanie a Poznámky k závierke k 31. 12. 2019.

Bc. Ján Katrušík
Predseda predstavenstva

Vypracovala: Koperová