

## Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2019

### I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### A. Názov a sídlo

Solčany Properties, a. s.  
Plynárenská 7/A (od 3. decembra 2019)  
821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov

Spoločnosť Solčany Properties, a. s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola do Obchodného registra zapísaná 30. júna 2010.

#### Zmena právnej formy Spoločnosti a registrácie Spoločnosti

Dňa 9. júla 2019 nastali v dôsledku vykonania zápisu zmeny právnej formy do príslušného obchodného registra účinky zmeny právnej formy Spoločnosti Solčany Properties, s.r.o., so sídlom Družstevná 1090/86, 956 17 Solčany, Slovenská republika, identifikačné číslo: 45 619 212, registrovanej v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v oddiele: Sro, vo vložke číslo: 26987/N, z právnej formy spoločnosti s ručením obmedzeným na právnu formu akciovej spoločnosti. Solčany Properties, a. s. je registrovaná pod rovnakým IČO ako Solčany Properties, s.r.o. a aktuálne je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka. č. 7060/B.

#### Zmena sídla Spoločnosti

Do 2. decembra 2019 Spoločnosť sídlila na adrese Družstevná 1090/86, 956 17 Solčany.

#### Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Spoločnosť je realitnou spoločnosťou v zmysle § 135 Zákona č. 203/2011 o kolektívnom investovaní. Hlavným predmetom činnosti Spoločnosti je prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytnutia iných než základných služieb spojených s prenájomom, prenájom nehnuteľností spojených s poskytnutím iných než základných služieb, nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva, predaj a správa nehnuteľností, obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností.

#### B. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

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

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená dňa 29. júna 2019.

#### D. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

Spoločnosť nespĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny malej účtovnej jednotky, ale účtovná jednotka sa rozhodla zostavovať účtovnú závierku ako malá účtovná jednotka, preto zostavuje túto účtovnú závierku podľa metodiky pre malé účtovné jednotky (Opatrenie MF č. MF/23378/2014-74).

#### E. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	2

## F. Orgány a akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31.12.2019:

Akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlavovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Goldside Asset Management, správ. spoločnosť konajúca vo vlastnom mene a na účet špeciálneho fondu Goldside Real Estate Fund, o.p.f. (ďalej ako „GOLDSIDE Real Estate Fund“ alebo „Fond“)	25 000	100%	100%	0
<b>Spolu</b>	<b>25 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>

V mene Spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne.

Zmena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky v priebehu účtovného obdobia

Dňa 9. júla 2019 došlo k zmene štatutárneho orgánu Spoločnosti, pričom v dôsledku zmeny právnej formy Spoločnosti zanikla funkcia konateľa Spoločnosti: Mgr. Matej Danóci, s trvalým bydliskom Čerešňová 303/21, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce, Slovenská republika, a do funkcie i) predsedu predstavenstva Spoločnosti bol zvolený: Mgr. Matej Danóci, s trvalým bydliskom Čerešňová 303/21, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce, Slovenská republika, a ii) člena predstavenstva Spoločnosti bol zvolený: Karol Káčerik, s trvalým bydliskom Pod Hájom 229/26, 956 33 Chynorany, Slovenská republika.

Dňa 9. júla 2019 bola tiež v dôsledku zmeny právnej formy Spoločnosti zriadená dozorná rada, ktorej členmi sa stali Ing. Marek Krivosudský, Mgr. Diana Danóciová, Ing. Richard Valchoň.

Štruktúra členov predstavenstva a dozornej rady je s účinnosťou od 3. decembra 2019 nasledovná:

	Stav k 31.12.2019
Predstavenstvo:	Mgr. Peter Janiga Mgr. Peter Staš
Dozorná rada:	Ing. Radko Semančík Ing. Michal Hausner Ing. Juraj Dvorský

## G. Údaje o konsolidovanom celku

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

## II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Na Spoločnosť sa vzťahujú ustanovenia §67a - § 67i Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze, ktoré sú platné od 1. januára 2016, keďže pomer vlastného imania a záväzkov je menej ako 8 ku 100.

Spoločnosť v účtovnej závierke k 31. decembru 2019 vykazuje čistú stratu vo výške 278 tis. EUR (k 31. decembru 2018: strata 740 tis. EUR) a pozitívne vlastné imanie vo výške 86 tis. EUR (k 31. decembru 2018: negatívne vlastné imanie vo výške 1 011 tis. EUR). V priebehu účtovného obdobia nový akcionár vložil do ostatných kapitálových fondov 1 353 tis. EUR. Spoločnosť sa stále nachádza v rozbehovej fáze. V zmysle svojich plánov Spoločnosť zazmluvnila na dobu určitú na prenájom výrobné, skladové a administratívne priestory, čo jej aj pri aktuálnom dlhovom zaťažení zabezpečuje plánovaný pozitívny cash flow. Spoločnosť je financovaná najmä bankovým úverom od Slovenskej sporiteľne, a.s. (ďalej ako

“SLSP”) v celkovej výške 3 421 600 EUR a dlhodobou pôžičkou od Fondu v celkovej výške 4 000 000 EUR (istina). Bankový úver je splatný postupne, v pravidelných splátkach, až do roku 2028 a dlhodobá pôžička od Fondu je splatná najneskôr v októbri 2029.

Spoločnosť v zmysle úverovej zmluvy so SLSP musí plniť určité finančné a nefinančné ukazovatele, pričom ich plnenie bude posudzované aj k 31.12.2019. Dňa 7.2.2020 bol podpísaný dodatok k zmluve o úvere so SLSP, v ktorom sa aktualizovali vzorce pre kalkuláciu bankových ukazovateľov. Tento dodatok bude uplatnený už aj pri posudzovaní bankových ukazovateľov k 31.12.2019. Pri zaktualizovanom prístupe ku kalkulácii bankových ukazovateľov ich Spoločnosť k 31.12.2019 plní. Najbližšie bude musieť vedenie Spoločnosti preukázať plnenie týchto ukazovateľov k 31. decembru 2020.

Vzhľadom na zazmluvnené dlhodobé zmluvy o prenájme v nasledujúcich mesiacoch Spoločnosť predpokladá pozitívnu EBITDU aj pozitívny cash flow. Za predpokladu plnenia aktuálneho obchodného plánu bude Spoločnosť bankové ukazovatele plniť aj v roku 2020.

Manažment Spoločnosti je presvedčený, že Spoločnosť bude schopná pokračovať vo svojej podnikateľskej činnosti po dobu minimálne 12 mesiacov odo dňa zostavenia tejto účtovnej závierky.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

## b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadza v %
Stavby – Závod na výrobu a spracovanie plastov	20 rokov	rovnomerne	5%
<i>Samostatný hnutelný majetok</i>			
Kamerový systém	4 roky	rovnomerne	25%
Recepcia	6 rokov	rovnomerne	16,67%
Veľká kuchynka	6 rokov	rovnomerne	16,67%
Svetelné logo	10 rokov	rovnomerne	10%
cena neprevyšuje 1700 Eur	rôzna	jednorazový odpis	100%

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

## c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevyžiteľnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov. Spoločnosť v roku 2019 nevytvárala žiadnu opravnú položku k pohľadávkam.

#### **d) Finančné účty**

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

#### **e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

#### **f) 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.

Spoločnosť v roku 2019 (ani v roku 2018) netvorila opravné položky.

#### **g) 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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

#### **h) Záväzky**

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

#### **i) Splatná daň z príjmu**

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku. V roku 2019 Spoločnosť vykázala účtovnú aj daňovú stratu.

#### **j) Vykazovanie výnosov**

Výnosy z predaja služieb (prenájom a služby súvisiace s nájmom) sa vykazujú v mesiaci, v ktorom bola služba poskytnutá.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty. Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

**k) Informácia o oprave významných chýb minulého účtovného obdobia**

Spoločnosť identifikovala v účtovnej závierke za rok 2018 chyby vo vykazovaní záväzkov z dlhodobých bankových úverov, ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých finančných výpomocí, ktoré v účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2019 opravila v údajoch za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie. Sumár týchto opráv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Riadok súvahy	Účtovná závierka k 31.decembru 2018	Oprava chyby za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Účtovná závierka k 31.decembru 2019 – údaj za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné dlhodobé záväzky	110	4 988 710	202 798	5 191 508
Dlhodobé bankové úvery	121	3 820 000	-3 820 000	0
Bežné bankové úvery	139	0	3 820 000	3 820 000
Krátkodobé finančné výpomoci	140	203 861	-202 798	1 063

### III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

#### AKTÍVA

#### A. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnu- teľné veci a sú- bory hnuiteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
<b>Stav k 1.1.2019</b>	1 145 295	6 806 548	40 514	0	0	<b>7 992 357</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Úbytky	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Presuny	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>1 145 295</b>	<b>6 806 548</b>	<b>40 514</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 992 357</b>
Oprávky						
<b>Stav k 1.1.2019</b>	0	28 361	5 796	0	0	<b>34 157</b>
Prírastky	0	340 332	8 844	0	0	<b>349 176</b>
Úbytky	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Presuny	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>368 693</b>	<b>14 640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>383 333</b>
Opravné položky						
<b>Stav k 1.1.2019</b>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Úbytky	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Presuny	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota						
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>1 145 295</b>	<b>6 778 187</b>	<b>34 718</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 958 200</b>
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>1 145 295</b>	<b>6 437 855</b>	<b>25 874</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 609 024</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnu- teľné veci a sú- bory hnuateľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
<b>Stav k 1.1.2018</b>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	6 847 062	0	<b>0</b>
Úbytky	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Presuny	0	6 806 548	40 514	-6 847 062	0	<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.2018</b>	<b>1 145 295</b>	<b>6 806 548</b>	<b>40 514</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 992 357</b>
Oprávky						
<b>Stav k 1.1.2018</b>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Prírastky	0	28 361	5 796	0	0	<b>34 157</b>
Úbytky	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Presuny	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.2018</b>	<b>0</b>	<b>28 361</b>	<b>5 796</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34 157</b>
Opravné položky						
<b>Stav k 1.1.2018</b>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Úbytky	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Presuny	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota						
<b>Stav k 1.1.2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.2018</b>	<b>1 145 295</b>	<b>6 778 187</b>	<b>34 718</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 958 200</b>

## B. Pohľadávky

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2019 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>286 538</b>	<b>0</b>	<b>286 538</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	286 538	0	286 538
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	5	0	5
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>286 543</b>	<b>0</b>	<b>286 543</b>

## C. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

## PASÍVA

### D. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2019
Základné imanie	5 000	20 000	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	1 352 585	0	0	1 352 585
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	178	2 322	0	0	2 500
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 382	0	0	0	3 382
Neuhradená strata minulých rokov	-279 446	0	0	-739 947	-1 019 393
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-739 947	-277 623	0	739 947	-277 623
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>-1 010 833</b>	<b>1 097 284</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86 451</b>

<b>Položka vlastného imania</b>	<b>Stav k 1.1.2018</b>	<b>Prírastky</b>	<b>Úbytky</b>	<b>Presuny</b>	<b>Stav k 31.12.2018</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
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	178	0	0	0	178
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 382	0	0	0	3 382
Neuhradená strata minulých rokov	-1 266	0	0	-278 180	-279 446
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-278 180	-739 947	0	278 180	-739 947
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>-270 886</b>	<b>-1 018 127</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 010 833</b>

Hodnota splateného základného imania predstavuje 25 000 EUR. Základné imanie Spoločnosti tvorí 25 listinných kmeňových akcií na meno s nominálnou hodnotou 1 000 EUR/ks.

Prevoditeľnosť akcií je obmedzená v prípade, ak sú akcie Spoločnosti v majetku verejného špeciálneho fondu nehnuteľností, na účet ktorého koná vo vlastnom mene správcovská spoločnosť v zmysle zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov. Správcovská spoločnosť konajúca vo vlastnom mene a na účet verejného špeciálneho fondu nehnuteľností má pri znížení alebo zániku majetkovej účasti ktoréhokoľvek iného akcionára Spoločnosti prednostné právo na odkúpenie jeho majetkovej účasti v spoločnosti (akcií spoločnosti) do majetku vo verejnom špeciálnom fonde nehnuteľností, na účet ktorého vo vlastnom mene koná, pričom podrobnosti o prevoditeľnosti akcií upravujú stanovy Spoločnosti.

#### **Vysporiadanie straty za rok 2018**

Účtovná strata za rok 2018 vo výške 739 947 EUR bola preúčtovaná na účet 429 Neuhradená strata minulých rokov.

#### **Vysporiadanie straty za rok 2019**

O vysporiadaní straty za rok 2019 ešte nebolo rozhodnuté.

## E. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2019:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>4 000 000</b>	<b>265 153</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 265 153</b>
Ostatné dlhodobé záväzky	0	265 153	0	0	265 153
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným osobám	4 000 000	0	0	0	4 000 000
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>4 000 000</b>	<b>265 153</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 265 153</b>

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>66 849</b>	<b>21 933</b>	<b>16 909</b>	<b>105 691</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	21 933	16 909	38 842
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	0	66 849	0	0	66 849
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 808</b>	<b>0</b>	<b>12 808</b>
daňové záväzky	0	0	12 808	0	12 808
Iné záväzky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>66 849</b>	<b>34 741</b>	<b>16 909</b>	<b>118 499</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
<b>Dlhodobé záväzky:</b>	<b>1 828 000</b>	<b>6 785 375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 613 375</b>
Ostatné dlhodobé záväzky	0	5 191 508	0	0	5 191 508
Závazky zo sociálneho fondu	0	267	0	0	267
Dlhodobé bankové úvery	1 828 000	1 593 600	0	0	3 820 000
<b>Krátkodobé záväzky:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>509 124</b>	<b>40 411</b>	<b>549 535</b>
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	96 318	40 411	136 729
Závazky voči zamestnancom	0	0	6 207	0	6 207
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	2 204	0	2 204
Daňové záväzky a dotácie	0	0	4 932	0	4 932
Bežné bankové úvery	0	0	398 400	0	398 400
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0	1 063	0	1 063
<b>Závazky spolu</b>	<b>1 828 000</b>	<b>6 785 375</b>	<b>509 124</b>	<b>40 411</b>	<b>9 162 910</b>

Okrem bankových úverov vo výške 3 421 600 EUR k 31. decembru 2019 (3 820 000 EUR k 31. decembru 2018) nie sú žiadne iné záväzky zabezpečené.

V zmysle prílohy č. 1 a dodatku č. 4 k Úverovej zmluve č. 691/CC/17 je dlhodobý bankový úver poskytnutý od Slovenskej Sporiteľne, a.s. zabezpečený nasledovnými formami zabezpečenia:

- **Záložné právo k nehnuteľnostiam**  
Zriadenie a vznik záložného práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve Spoločnosti zapísaným na liste vlastníctva č. 2213, vedenom Okresným úradom v Topoľčanoch, pre katastrálne územie Solčany uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ1 zo dňa 14.09.2017 a registráciou záložného práva na príslušnom okresnom úrade,
- **Záložné právo k nehnuteľnostiam**  
Zriadenie a vznik záložného práva k nehnuteľnostiam – financovanej stavbe vo vlastníctve Spoločnosti zapísaným na liste vlastníctva číslo 2213, vedenom Okresným úradom v Topoľčanoch, pre katastrálne územie Solčany uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ5 zo dňa 15.11.2018 a registráciou záložného práva na príslušnom okresnom úrade,
- **Záložné právo k hnutelným veciam a pohľadávkam**  
Zriadenie a vznik záložného práva k hnutelným veciam a pohľadávkam Spoločnosti uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ2 zo dňa 14.09.2017 a registráciou záložného práva v Notárskom centrálnom registri záložných práv,
- **Záložné právo k cenným papierom**  
Zriadenie a vznik záložného práva k cenným papierom, ktorých majiteľom je verejný špeciálny fond nehnuteľností GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s., ktorý je špeciálnym fondom nehnuteľností s otvorenou formou, na účet ktorého koná správcovská spoločnosť GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s. so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 51 261 103 a to uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ6 zo dňa 8.8.2019 a jej dodatkov a registráciou záložného práva v prospech Banky v príslušnom registri záložných práv k cenným papierom v zmysle súhlasu vydaného Bankou na žiadosť Spoločnosti zo dňa 1.10.2019
- **Záložné právo k cenným papierom**  
Zriadenie a vznik záložného práva k cenným papierom: ktorých majiteľom je verejný špeciálny fond nehnuteľností GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s., ktorý je špeciálnym fondom nehnuteľností s otvorenou formou, na účet ktorého koná správcovská spoločnosť GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s. so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 51 261 103, a to uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ7 zo dňa 8.8.2019 a jej dodatkov a registráciou záložného práva v prospech Banky v príslušnom registri záložných práv k cenným papierom v zmysle súhlasu vydaného Bankou na žiadosť Spoločnosti zo dňa 1.10.2019
- **Oznámenie záložného práva poisťovni**  
Doručenie oznámenia poisťovni o vzniku záložného práva k zálohu banky, čím bude v zmysle ust. § 151 mc Občianskeho zákonníka zabezpečená výplata poistnej sumy v prípade poistnej udalosti na zálohu v prospech banky, a to až do výšky pohľadávky banky.
- **Vinkulácia poistného plnenia**  
Vinkulácia poistného plnenia z poistenia zálohu banky/majetku Spoločnosti zriadená poisťníkom z poistnej zmluvy v poisťovni, v ktorej je majetok poistený, čím bude zabezpečená výplata poistnej sumy v prípade poistnej udalosti na majetku v prospech banky, a to až do výšky pohľadávky banky
- **Krycia zmenka**  
Vystavenie vlastnej blankozmenky Spoločnosťou na rad banky s doložkou „bez protestu“ s avalom p. Mgr. Matejom Danóciom a jej odovzdanie banke spolu s podpísanou zmluvou o zmenkovom vyplňovanom práve zo dňa 14.09.2017
- **Krycia zmenka**  
Vystavenie vlastnej blankozmenky Spoločnosťou na rad banky s doložkou „bez protestu“ s avalom spoločnosti VALDOINVEST, s. r. o. (aktuálne AAH Plastics Slovakia, s.r.o.), IČO: 44 198 493 a jej odovzdanie banke spolu s podpísanou zmluvou o zmenkovom vyplňovanom práve zo dňa 14.09.2017
- **Pristúpenie k záväzku**  
Uzatvorenie Dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 2.11.2017 medzi bankou a spoločnosťou VALDOINVEST, s. r. o. (aktuálne AAH Plastics Slovakia, s.r.o.), IČO: 44 198 493 ako pristupujúcim dlžníkom
- **Pristúpenie k záväzku**  
Uzatvorenie Dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 30.08.2018 medzi bankou a spoločnosťou AAH Plastics s.r.o., IČO: 48 004 723 ako pristupujúcim dlžníkom

- **Pristúpenie k záväzku**  
Uzatvorenie Dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 14.9.2017 medzi bankou a spoločnosťou Arca Capital Slovakia, a.s., IČO: 35 868 856 ako pristupujúcim dlžníkom
- **Notárska zápisnica ako exekučný titul**  
Odovzdanie notárskej zápisnice banke obsahujúcej právny záväzok Spoločnosti, právny dôvod, predmet a čas plnenia spolu s vyhlásením povinnej osoby o súhlase s vykonateľnosťou notárskej zápisnice na celý hnutelný a nehnuteľný majetok ako právoplatného exekučného titulu (jednostranný úkon)

#### IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

##### A. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2019	2018
<b>Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:</b>	<b>898 598</b>	<b>79 402</b>
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	898 264	35 000
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>898 264</b>	<b>35 000</b>

#### VÝNOSY

##### B. Tržby za predaj služieb

Tržby za predaj služieb pozostávajú zo služieb za nájom, za ostatné služby, kam patria ostatné služby súvisiace s nájmom (napr. elektrická energia, plyn, vodné, stočné a iné). Hodnoty sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Členenie služieb	2019	2018
Služby za nájom	674 709	35 000
Ostatné služby	223 555	0
<b>Spolu</b>	<b>898 264</b>	<b>35 000</b>

#### NÁKLADY

##### C. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobných nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Názov položky</b>	<b>199 283</b>	<b>111 617</b>
Spotreba energie - elektrina	198 022	111 617
Spotreba energie - vodné, stočné	1 261	0
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>35 099</b>	<b>30 245</b>
Ostatné služby auditorské	5 531	0
Ostatné služby právne a notárske	12 828	2 243
Ostatné služby účtovné	2 210	0
Ostatné služby daňové	210	0
Ostatné služby nájom	250	47
Ostatné služby - záhradnícke práce	6 356	22 063
Ostatné služby - iné	7 714	5 892
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>4 831</b>	<b>42 253</b>
Zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania	1 143	0
Poistenie majetku	3 688	42 253
Ostatné	0	0
<b>Finančné náklady</b>	<b>555 705</b>	<b>552 701</b>
Poplatky banke	704	391
Úroky voči Fondu	66 849	0
Kurzové straty	0	1 330
Úroky ostatné	488 152	550 980

Spoločnosť v roku 2019 zamestnávala zamestnancov iba do apríla roku 2019. Po tomto dátume už nemá žiadnych zamestnancov a teda ani žiadne s tým spojené náklady.

## V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### Podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

## VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2019 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2019, s výnimkou podpísania dodatku k zmluve o úvere so SLSP (pre viac informácií viď poznámku č. II.a).

## VII. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNEHO, DOZORNÉHO A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu Spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

## VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na Spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.