

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	TH STAVBYT s.r.o., Čermel'ská cesta 3, 040 01 Košice
Dátum založenia	24.04.2007
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	01.06.2007
Hospodárska činnosť	Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností

2. Zamestnanci

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	1	1
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	1	1
počet vedúcich zamestnancov	0	0

3. Informácie o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka za TH STAVBYT s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2019 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2018

Účtovnú závierku spoločnosti TH STAVBYT s.r.o., za rok 2018 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 29.05.2019

6. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán a	Funkcia b	Meno c
Štatutárny orgán	Konateľ	JUDr. Rastislav Opaterný
	Konateľ	Ing. Karol Ruman

7. Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	D	e
JUDr. Rastislav Opaterný	201 750	3,87		
Ing. Karol Ruman	201 750	3,87		
Portofino Holding a.s.	4 813 100	92,26		
Spolu	5 216 600	100		

8. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť TH STAVBYT s.r.o. nie je súčasťou konsolidovaného celku.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovná závierka za rok 2019 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- Účtovníctvo sa vedie 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.
- Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
- Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
- Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
- Zostatky účtov, ktoré vykazuje súvaha a ,ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene. Drobný dlhodobý nehmotný majetok do výšky 2400 EUR je jednorázovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku obstarania.
 - b) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
 - c) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
 - d) Zásoby obstarané kúpou:
 - Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO.
 - e) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
 - f) Krátkodobý finančný majetok – peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.
 - g) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
 - h) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
 - i) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
 - j) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- k) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
 - l) Deriváty majetok a záväzky zabezpečené derivátmi– nakúpené deriváty sa oceňujú v momente obstarania v obstarávacej cene. Následne sa preceňujú ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s reálnou hodnotou.
 - m) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účel

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv a odpisov.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci jeho zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku a	Životnosť b	Ročná sadzba odpisov c
Pozemky – Orná pôda	-	Neodpisuje sa
Pozemky – Zastavané plochy a nádvoria	-	Neodpisuje sa
h		
D		
a		
n		
o		
v		
é		

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Pohľadávky (r. 041 a 053 súvahy)**

1.1. Členenie pohľadávok celkom, vrátane skupiny:

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	3 864 413		3 864 413
Čistá hodnota zákazky			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	0		0
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	3 864 413	0	3 864 413

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Pohľadávky po lehote splatnosti		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	3 864 413	3 169 171
Krátkodobé pohľadávky spolu	3 864 413	3 169 171
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	273 539

1.2. Zabezpečenie pohľadávok

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	X	x
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	x
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	x	X

2. Finančné účty (r. 071 súvahy)2.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 183	2 424
Bežné bankové účty	3 067	23 600
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	4 250	25 842

3. Časové rozlíšenie (r. 74 súvahy)

Opis položky časového rozlíšenia a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	354 475	358 513
Prenájom pozemku Urbariát Ťahanovce	354 320	358 297
Služby, poistenie	155	216
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	66	0
Vrátenie súdneho poplatku	66	0

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie (r. 080 súvahy)**1.1. Informácie o vlastnom imaní

Výsledok hospodárenia minulých rokov sa zvýšil v položke „ Neuhradený zisk minulých rokov “ o 169 356 EUR a v položke „ Tvorba RF vo výške 8 913 EUR na základe rozhodnutia valného zhromaždenia o rozdelení hospodárskeho výsledku za rok 2018.

1.2. Vysporiadanie účtovného zisku za rok 2018

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	178 269
Vysporiadanie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	8 913
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	169 356
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	178 269

2. Závazky (r. 102 a 122 súvahy)

2.1. Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny:

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Závazky spolu d
Dlhodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	0		0
Čistá hodnota zákazky			
Nevyfakturované dodávky			
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku			
Prijaté preddavky			
Zmenky na úhradu			
Vydané dlhopisy			
Závazky zo sociálneho fondu	1 046		1 046
Ostatné záväzky	5 887 760		5 887 760
Odložený daňový záväzok			
Dlhodobé záväzky spolu	5 888 806	0	5 888 806
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	447		447
Čistá hodnota zákazky			
Nevyfakturované dodávky			
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku			
Závazky voči spoločníkom a združeniu	308 104		308 104
Závazky voči zamestnancom	741		741
Závazky zo sociálneho poistenia	489		489
Daňové záväzky a dotácie	207 964		207 964
Ostatné záväzky	251 983		251 983
Krátkodobé záväzky spolu	769 728	0	769 728

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	769 728	765 989
Krátkodobé záväzky spolu	769 728	765 989
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	5 888 806	6 405 387
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu	5 888 806	6 405 387

2.2. Závazky zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	1 022	1 022
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	24	0
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	0	0
Čerpanie sociálneho fondu		
Konečný zostatok sociálneho fondu	1 046	1 022

3. **Pôžičky a finančné výpomoci**

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	b	c	d	e	f
Pôžičky					
Prijatá pôžička účet 479 900	EUR	5%	31.12.2020	5 000 000	5 000 000
Prijatá pôžička účet 365 100	EUR	2,5%	30.09.2019	180 000	180 000
Prijatá pôžička účet 365 100	EUR	2,5%	výzva	80 000	0
Prijatá pôžička účet 365 000	EUR	2,5%	výzva	35 000	0
Prijatá pôžička účet 379 103	EUR	3%	20.06.2023	82 000	82 000
Prijatá pôžička účet 379 600	EUR	3%	31.12.2019	16 000	100 000
Prijatá pôžička účet 379 000	EUR	3%	výzva	110 000	110 000
Finančné výpomoci					
	0	0	0	0	0

4. **Bankové úvery (r. 121 a 139 súvahy)**

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery					
	0	0	0	0	0
Krátkodobé bankové úvery					
	0	0	0	0	0

5. Deriváty

Názov položky a	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja d
	pohľadávky b	záväzku c	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0

Názov položky A	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia b	vlastné imanie c	výsledok hospodárenia d	vlastné imanie e
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0	0

Položky zabezpečené derivátmi:

Zabezpečovaná položka a	Reálna hodnota	
	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Závazok vykázaný v súvahe	0	0
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
Spolu	0	0

V. VÝNOSY**1. Výnosy z hospodárskej činnosti****1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb (r. 02 výkazu ziskov a strát)**

Oblasť odbytu a	Tržby					
	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c	Bežné účtovné obdobie d	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie e	Bežné účtovné obdobie f	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie g
Slovenská republika	1 043 405	2 913 919				
Spolu	1 043 405	2 913 919	0	0	0	0

2. Výnosy pri aktivácii nákladov, ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, výnosy z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	71	1 132
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	71	1 132
Finančné výnosy, z toho:	7 216	19 460
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>		
Výnosové úroky	7 216	19 460
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0

3. Čistý obrat

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	0	0
Tržby z predaja cenných papierov	178 000	0
Výnosové úroky	7 216	19 461
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	1 043 334	2 912 787
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	71	1 132
Čistý obrat celkom	1 228 621	2 933 380

VI. NÁKLADY

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	18 435	27 275
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>		
Telefónne poplatky, internet, poštovné	540	624
Repre	625	0
Znalecké posudky	0	0
Opravy	0	2 923
Právne služby	6 000	6 000
Nájom pozemku Urbariát Ťahanovce	3 977	3 977
Prenájom kancelárie	1 839	1 824
Vedenie účtovníctva	4 223	7 400
Administratívne práce	400	3 000
Ostatné	831	1 527
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	703 835	2 447 706
Spotreba energie	1 237	1 134
Ostatné dane a poplatky	654	1 972
Spotreba	236	0
Zostatková cena predaného majetku	681 526	2 433 399
Poistenie majetku	121	82
PHM	0	445
Ostatné	4 144	464
Ostatné dane a poplatky	687	0
Mzdové náklady	4 021	0
Sociálne náklady a odvody	2 054	0
Daň z motorových vozidiel	33	80
Daň z nehnuteľností	9 122	9 302
Odpisy	0	0
Splatná daň z príjmov	0	828
Daňová licencia	0	0
Finančné náklady, z toho:	588 292	280 128
Nákladové úroky	270 491	280 003
Predané cenné papiere	317 703	0
Ostatné finančné náklady	98	125

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2019 je 21 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Odsúhlasenie dane z príjmov

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-81 941	X	x	179 097	X	x
teoretická daň		-17 207	21		37 610	21
Daňovo neuznané náklady	147 891	31 057	21	1 173	246	21
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0	0	0	0
Odpočet daňovej straty	-65 950	-13 850	21	-176 327	0	0
Spolu	0	0	0	3 943	828	21
Zrážková daň z príjmov	0	0		0	0	
Splatná daň z príjmov		0			828	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		0			828	

VIII. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť viedla evidenciu na podsúvahových účtoch.

IX. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**1. Podmienené záväzky**

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2019 daňové priznania spoločnosti za roky 2015 až 2019 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

X. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2019 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

