

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	3	5	3	3	5	3	4
IČO			4	6	6	7	3	3	1	8

## POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2019

**zostavené** podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie  
**pre malé účtovné jednotky**

### Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

##### a) Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Nová Nitra I,a.s.  
 Malý trh 2/A  
 811 08 Bratislava  
 IČO: 46673318  
 DIČ: 2023533534  
 Dátum založenia: 26.4.2012  
 Dátum vzniku: 30.5.2012

Dňa 30.5.2012 bola spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri pod názvom Nová Nitra I a.s..v odd. Sa vo vložke č. 5552/B.

##### b) Hlavné činnosti spoločnosti

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- predaj nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb
- Správa nehnuteľností
- Obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- Obstarávanie služieb spojených so bytového alebo nebytového fondu
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien

##### b) Priemerný počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	2	0

##### d) Dátum schválenia účtovnej závierky

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	3	5	3	3	5	3	4
IČO			4	6	6	7	3	3	1	8

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 31.12.2019.

#### **e) 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, za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

#### **f) Konsolidujúci podnik**

Účtovná závierka spoločnosti Nová Nitra I a.s..sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky žiadnej spoločnosti.

#### **g) Údaje o neobmedzenom ručení**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

#### **h) Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. Decembru 2019 bola uložená do registra účtovných závierok v súlade s platnými predpismi na zverejnenie.

#### **h) Schválenie audítora**

V účtovnom období roku 2019 spoločnosť nemala zo zákona povinnosť auditu účtovnej závierky podľa §19 zák.č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, nakoľko nespĺnila aspoň dve z podmienok, ktoré sa uvádzajú v cit. zákone. Predstavenstvo spoločnosti však rozhodlo o vykonaní dobrovoľného auditu za rok 2018.

### **Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**

V roku 2019 konateľom neboli poskytnuté žiadne záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2018: žiadne).

### **Článok III - INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**

UJ jednotka spĺňa pre rok 2019 veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny mikro účtovná jednotka , ale rozhodla sa ,že bude postupovať ako malá účtovná jednotka , preto zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre tú veľkostnú skupinu (Opatrenie č.MF/23378/2014-74 ).

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

V účtovnom období 2019 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	3	5	3	3	5	3	4
IČO			4	6	6	7	3	3	1	8

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

Č.	Názov položky	Spôsob oceňovania
1.	Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
2.	Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna obstarávacia cena
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna obstarávacia cena
7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reálna obstarávacia cena
11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:	Menovitá hodnota
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota
12.2.	Kúpené pohľadávky:	Obstarávacia cena
13.	Krátkodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
14.	Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy:	Menovitá hodnota
15.	Záväzky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:	Menovitá hodnota
16.	Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy:	Menovitá hodnota
17.	Deriváty:	Menovitá hodnota
18.	Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:	Menovitá hodnota
19.	Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:	Obstarávacia cena
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované.

c) Záväzky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu.

d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní **dlhopisy sú ocenené v zmysle §27 ods.9 Zákona o účtovníctve** .

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi:

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

- Rezervy ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.
- Finančné nástroje definuje § 5 zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – sú to napr. cenné papiere (akcie, dlhopisy, dočasné listy), deriváty (opcie, futures, swapy, forwardy), nástroje peňažného trhu (pokladničné poukážky, vkladové listy).
- Opravné položky k majetku, okrem dlhodobej pohľadávky a dlhodobej pôžičky, stanovila UJ odborným odhadom bonity príslušného majetku – nie je náplň
- Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku k dlhodobej pôžičke UJ stanovila metódu odúčročenia na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU).
- Rezervy ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.

### **Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	3	5	3	3	5	3	4
IČO			4	6	6	7	3	3	1	8

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Spoločnosť nevykazuje vo svojom účtovníctve dlhodobý hmotný a nehmotný majetok.

#### **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.

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 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 na menu euro už neprepočítavajú.

#### **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.

### **Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

#### **Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU):**

Spoločnosť nemá záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov a neeviduje momentálne žiadny bankový úver.

#### **Zmluva o úvere a záložné právo**

Spoločnosť neeviduje záložné právo na žiadny majetok, pohľadávky či záväzky.

### **Článok V - INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**

#### **1. Podmienené záväzky**

- Účtovná jednotka neeviduje budúce možné záväzky nevykázané v súvahe.
- Podnik nemá žiadne vedomosti o tom, že by jej hrozili súdne spory.
- Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva 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, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

#### **2. Ostatné finančné povinnosti**

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	3	5	3	3	5	3	4
IČO			4	6	6	7	3	3	1	8

Spoločnosť neeviduje žiadne iné ako spomínané finančné povinnosti.

### 3. Podmienený majetok

Spoločnosť nemá podmienený majetok.

### 4 . Prenajatý majetok

Spoločnosť neprenajíma v roku 2019 majetok.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok		
Majetok v nájme (operatívny prenájom)		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z derivátov		
Závazky z opcii derivátov		
Odpísané pohľadávky		
Pohľadávky z leasingu		
Závazky z leasingu		
Iné položky		

## **Článok VI - INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Koncom roku 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny týkajúce sa COVID-19 (Coronavirus). Od 1.1.2020 situácia progresívne nabera na závažnosti. Šírením vírusového ochorenia do takmer všetkých krajín sveta a jej tragickým vplyvom nie len na ekonomickú situáciu či už postihnutých krajín Európskej únie, Veľkej Británie či dokonca jej rozšírením v krajinách USA a Latinskej Ameriky ako aj krajín Ázie, sa zapisuje COVID-19 do histórie ako „Svetová pandémia“. V čase zverejnenia účtovnej závierky za rok 2019 výčíslenie negatívneho globálneho dopadu Pandémie má charakter neustále stúpajúcej krivky s nerovnomernou tendenciou rastu. V súčasnej dobe nemožno vyhodnotiť rozsiahlosť následkov či už na ľudských životoch, poklese svetovej ekonomiky a tiež následný vplyv na jej jednotlivé segmenty. Účtovná jednotka v momente od času prepuknutia nákazy až do času podania účtovnej závierky za rok 2019, teda do 31.3.2020, počíta s možným rizikom ohrozenia hodnoty aktuálnych kontraktov ako aj rizikom či poklesu hladiny kúpyschopnosti klientov.

Predpokladá možné ohrozenia a to v dôsledku:

- Sťaženia predaja hotových produktov (nebytové priestory, podzemné garáže, parkovacie miesta, možný dopad
- A to až o 1 000 000,00€
- Obmedzenie alebo pozastavenie nových investícií, odhad na 12 mesiacov cca 2 000 000,00 Eur
- Neuhradené prevádzkové náklady z tržieb cca 500 000,00 Eur

Nakoľko sa však situácia neustále vyvíja, vedenie účtovnej jednotky si nemyslí, že je možné poskytnúť hodnoverné kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej situácie na výsledky Spoločnosti. Akýkoľvek negatívny vplyv resp. straty zahrnie Spoločnosť do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2020.