

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 8 9 9 4 8

DIČ

2 0 2 0 2 2 3 1 1 7

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Dúbravská 2, s.r.o.
Laurinská 18
811 01 Bratislava

Spoločnosť Dúbravská 2, s. r. o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 9. mája 2000 a do obchodného registra bola zapísaná 2. júna 2000 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 21898/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- reklamná činnosť,
- sprostredkovateľská činnosť,
- poradenská činnosť v oblasti obchodu.

2. Dátum schválenia účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2018, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 12. júna 2019.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zvierky

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

4. Informácie o skupine

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Spoločnosť nemala v účtovnom období 2019 zamestnancov (2018: 0).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia Mgr. Radovan Sukup
 Mgr. Martin Šmigura

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2019 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2018: žiadne).

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2019:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	33,194	100	100
Spolu	33,194	100	100

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	7	8	9	9	4	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	2	3	1	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky**

Účtovná zvierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej zvierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje významné riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobročiny, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje 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 sadzba v %
Goodwill	25	Lineárna	4

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. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú.

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 8 9 9 4 8

DIČ

2 0 2 0 2 2 3 1 1 7

	Rok zaradenia	Predpokladaná doba používania v rokoch	Očakávaná zostatková doba používania od 1.1.2017 v rokoch	Metóda odpisovania zo zostatkovej ceny	Ročná odpisová sadzba v %
Budova Westend	2002	40	25	lineárna	2,5
Garáže Westend	2002	40	25	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia			5	lineárna	20
Drobný dlhodobý hmotný majetok			rôzna	jednorazový odpis	100

Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje postupne počas predpokladanej doby používania.

Pozemky sa neodpisujú.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku spracovaného nezávislým externým znalcom. V znaleckom posudku je ocenenie stanovené výnosovou metódou. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, Spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. Na základe porovnania tejto hodnoty s aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve Spoločnosti nevznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.

4. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

5. Finančné účty

Finančné účty tvorí ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

6. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

7. Zníženie hodnoty majetku a 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. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

8. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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 zvierke v tomto zistenom ocenení.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	7	8	9	9	4	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	2	3	1	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

9. 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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácií sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

10. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

11. 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 ľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na počas prenájmu niekoľko mesiacov za znížené alebo symbolické nájomné. Nájomné zmluvy tiež obe strany zaväzujú k ich pravidelnej indexácii. Spoločnosť účtuje výnosy z nájomného na rovnomernej báze počas trvania príslušnej zmluvy. Vedenie Spoločnosti sa domnieva, že takéto účtovanie vernejšie zobrazuje podstatu účtovných prípadov.

12. Odložená daň

Spoločnosť nemá povinnosť účtovať o odloženej dani podľa platnej legislatívy, preto sa rozhodla o nej neúčtovať.

13. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 8 9 9 4 8

DIČ

2 0 2 0 2 2 3 1 1 7

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Dlhodobý nehmotný majetok**

Ako nehmotný majetok vykazuje Spoločnosť goodwill, ktorý vznikol zlúčením so spoločnosťou AE10 s.r.o. Ku zlúčeniu došlo k 1. októbru 2017, spoločnosť AE10 s.r.o. zanikla bez likvidácie a právnym nástupcom sa stala Dúbravská 2 s.r.o.

K rozhodnému dňu bola zostavená otváracia súvaha, na Spoločnosť - ako právneho nástupcu - prešlo celé obchodné imanie zanikajúcej spoločnosti, vrátane celého majetku, pohľadávok a iných práv a peniazmi ocenených hodnôt, ako aj povinností a záväzkov, vrátane všetkých daňových povinností a záväzkov zanikajúcej spoločnosti. Z dôvodu zlúčenia vznikol Spoločnosti goodwill v celkovej výške 8 681 444 EUR.

Hodnota goodwillu k 31.12.2019 znížená o odpis bežného roka vo výške 355 554 EUR je 7 881 448 EUR.

2. Záväzky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Záväzky po splatnosti	37 582	12 645
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	238 041	99 060
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	225 865	155 769
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	33 521	129 751
Záväzky spolu	535 009	397 225

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2019
Bankový úver - krátkodobý	EUR	2,75	2019	522 000
Bankový úver - splatnosť do 5 rokov	EUR	2,75	2020 - 2022	7 082 000
				7,604,000

Na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 22. júna 2017 bolo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky zriadené záložné právo na majetok Spoločnosti.

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

Spoločnosť k 31.12.2018 mala uzatvorenú zmluvu o manažovaní majetku, na základe ktorej má manažérom garantovaných výšku prevádzkového hospodárskeho výsledku. Garancia sa prvýkrát uplatnila v roku 2018 na základe dosiahnutého prevádzkového hospodárskeho výsledku za rok 2017, vypočítaného z finálnych auditovaných výkazov za rok 2017. Zároveň spoločnosť v roku 2018 zaúčtovala aj odhad výnosu z garancie prevádzkového výsledku za rok 2018.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	7	8	9	9	4	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	2	3	1	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

V roku 2019 bola táto zmluva predčasne ukončená a Spoločnosť prijala od protistrany jednorazovú kompenzáciu. Kompenzácia bola zaúčtovaná ako výnos budúcich období, z ktorej bola časť k 31.12.2019 rozpustená do ostatných výnosov z hospodárskej činnosti.

F. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o koronavíruse. V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo zreteľný/významný vplyv hospodárenie spoločnosti, nakoľko sa však situácia stále mení, preto nemožno predvídať budúce účinky/dopady. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť.

Po 31. decembri 2019 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.