

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	4	1	6	9	1	4	7
IČO			4	7	2	5	5	8	2	0

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 II,a.s.

Malý trh 2/A

811 08 Bratislava

IČO: 47 255820

DIČ: 2024169147

Dátum založenia: 10.10.2014

Dátum vzniku: 24.10.2014

Dňa 24.10.2014 bola spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri pod názvom Nová Nitra II a.s..v odd. Sa vo vložke č. 6037/B.

b) Hlavné činnosti spoločnosti

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- predaj nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb
- Správa bytového a nebytového fondu
- Údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- 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
- Sprostredkovanie predaja, prenajmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

c)Priemerný počet zamestnancov

Spoločnosť nemá zamestnancov.

d) Dátum schválenia účtovnej závierky

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	4	1	6	9	1	4	7
IČO			4	7	2	5	5	8	2	0

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 II 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 2018 bola uložená do registra účtovných závierok v súlade s platnými predpismi na zverejnenie.

i) 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.

j) Nepretržitosť trvania účtovnej jednotky

Rozhodnutím jediného akcionára vo forme notárskej zápisnice N1122/2017 Nz44666/2017, NCRIs45483/2017 zo dňa 16. novembra 2017 bolo znížené základné imanie spoločnosti o sumu 1500 000 eur na výšku 25 000 eur. Na základe uvedeného zníženia základného imania vznikol spoločnosti záväzok voči akcionárovi vo výške 1 250 000 eur. Dňa .6.7.2018 . bola medzi spoločnosťou a akcionárom podpísaná Dohoda o odložení splatnosti pohľadávky na poskytnutie plnenia z dôvodu zníženia základného imania do času , keď pomere vlastného imania a záväzkov spoločnosti dosiahne pomer 8 ku 100 alebo viac.

Pomer vlastného imania vo výške 68 548 eur a záväzkov vo výške 4 237 611 k 31 12.2019 je 0,0161. Nakoľko záväzok voči akcionárovi predstavuje plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje, nepretržitosť trvania spoločnosti Nová Nitra II. a.s. a teda je mimo hrozbu úpadku.

Koncom roku 2019 spoločnosť ukončila výstavbu bytového domu C23 49 b. j., pričom začala s uzatváraním Kúpnych zmluv s klientami, financovanie predmetnej výstavby je zabezpečené.

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).

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	4	1	6	9	1	4	7
IČO			4	7	2	5	5	8	2	0

Článok III - INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

UJ jednotka spĺňa pre rok 2018 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 túto 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 vykonala opravy chýb minulých účtovných období vo výške 6 510,84 Eur prostredníctvom účtu 429 , z dôvodu zníženia výnosových úrokov

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

Č.	Názov položky	Spôsob oceňovania
1.	Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacía cena
2.	Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna obstarávacía cena
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacía cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna obstarávacía cena
7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacía cena
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacía cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reálna obstarávacía cena
11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:	Menovitá hodnota
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota
12.2.	Kúpené pohľadávky:	Obstarávacía cena
13.	Krátkodobý finančný majetok:	Obstarávacía 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:	Obstarávacía cena
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované. Prechodné zníženie hodnoty majetku je zaúčtované formou opravnej položky . Spoločnosť vytvorila opravnú položku na Zásoby – k účtu 133 Nehnuteľnosť určená na predaj vo výške 100 267 eur na základe ocenenia znaleckým posudkom.

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:

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	4	1	6	9	1	4	7
IČO			4	7	2	5	5	8	2	0

- 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

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 VYSVETLÚJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

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

Spoločnosť neúčtuje k 31.12.2019 záväzky zabezpečené derivátmi.

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	4	1	6	9	1	4	7
IČO			4	7	2	5	5	8	2	0

Spoločnosť **neeviduje momentálne žiadny bankový úver.**

Zmluva o úvere a záložné právo

Spoločnosť v roku 2018 prijala dlhodobú pôžičku od spoločnosti IAD Investments, správ.spol. , a.s., so zostatkovou výškou istiny k 31.12.2019 1 600 000 EUR€, účelom ktorého je financovanie prevádzky a investičných potrieb Spoločnosti. Splatnosť záväzku : 11.11.2028

Na zabezpečenie pohľadávky - Zmluva o peňažnej pôžičke 12.11.2018
 -Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 12.11.2018

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

Spoločnosť neeviduje žiadne iné ako spomínané finančné povinnosti.

3. Podmienенý majetok

Spoločnosť nemá podmienený majetok.

4 . Prenajatý majetok

K 31.12. 2019 spoločnosť nemá žiaden majetok v nájme.

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

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	4	1	6	9	1	4	7
IČO			4	7	2	5	5	8	2	0

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

Po 31.decembri 2019 Spoločnosť zasiahla globálna pandémia COVID-19.V dôsledku aktuálnej situácie je predpoklad negatívnych ekonomických dopadov do času zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti predbežne vyčíslený na: *(prosím o doplnenie odhadu ekonomických dopadov štatutárom)*

Nakoľko však aktuálne táto sťažená situácia stále trvá a nemožno odhadnúť v akom časovom horizonte skončí, bude Spoločnosť sledovať ďalší vývoj udalostí a ich celkové ekonomické vplyvy na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.