

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

Eurovea byty, a.s.  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- prenájom nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení.

**2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 23. septembra 2019.

**3. 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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

**4. Informácie o skupine**

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

**5. Schválenie audítora**

Valné zhromaždenie 23. septembra 2019 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r. o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

**6. Počet zamestnancov**

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovnom období žiadnych zamestnancov (v roku 2018: 0 zamestnancov).

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Predstavenstvo: Ing. Ľuboš Kaštan  
Peter Piš (do 5. decembra 2019)

**C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Štruktúra akcionárov Spoločnosti je k 31. decembru 2019 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	25 000	100	100
<b>Spolu</b>	<b>25 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Štruktúra akcionárov Spoločnosti bola do 25. júna 2019 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
VARELTA LIMITED	25 000	100	100
<b>Spolu</b>	<b>25 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern). Zohľadnenie aktuálnej situácie spôsobenej koronavírusom COVID – 19 je popísané v časti H.

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2019 záporné vlastné imanie vo výške 5 033 808 EUR, čo by normálne viedlo k pochybnostiam ohľadom nepretržitého trvania Spoločnosti po dobu minimálne jedného roka. Spoločnosť analyzovala svoju finančnú situáciu v súvislosti so záporným vlastným imaním a dosiahnutou stratou za aktuálne účtovné obdobie a predpokladaným vývojom v roku 2020. Od roku 2020 Spoločnosť plánuje dosahovať zisk a kladné peňažné toky. Spoločnosti bol doručený tzv. letter of support od materskej firmy ako potvrdenie jej záujmu o finančnú podporu Spoločnosti.

Pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 31.12.2019 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka v kríze. Spoločnosť si je vedomá, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starosti urobiť všetko, čo by v odbornej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Spoločnosť plánuje plniť záväzky plynúce z vydaných dlhopisov z v budúcnosti prijatých splátok istiny a úrokov z poskytnutého úveru a preto nepovažuje riziko plynúce z tejto skutočnosti za vysoké.

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

**2. Použitie odhadov a úsudkov**

Zostavenie účtovnej závierky 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.

**Úsudky**

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

### 3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje pôžičku poskytnutú účtovnej jednotke v konsolidovanom celku. Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyhnutiteľné pôžičky.

### 4. Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou.

Obstarávací cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťenie, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov sú súčasťou obstarávacej ceny zásob v pomernej výške.

### 5. Zákazková výstavba nehnuteľností

Zákazková výstavba nehnuteľností určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t.j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľností.

### 6. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyhnutiteľné pohľadávky.

### 7. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, zostatok na bankovom účte a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

### 8. Náklady budúcich období

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

### 9. 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.

#### *Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok*

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

### 10. 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 závierke v tomto zistenom ocenení.

### 11. 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 ťarchu 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 reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

### Rezerva na náklady na overenie účtovnej závierky audítorom

Rezerva na náklady na overenie účtovnej závierky audítorom bola vytvorená v predpokladanej výške nákladov.

## 12. Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy sú ocenené v hodnote emisného kurzu. V momente emisie vzniká Spoločnosti pohľadávka, nárok na prijatie peňazí a súvzťažne v tejto sume vzniká prvotná hodnota budúcej menovitej hodnoty záväzku, ktorá sa navyšuje do dátumu splatnosti a v deň splatnosti vzniká záväzok v menovitej hodnote dlhopisu. Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov sú v okamihu emisie účtované ako náklady cez výkaz ziskov a strát. V prípade ak spoločnosť drží vlastné dlhopisy, hodnota vydaných dlhopisov sa zníži o hodnotu vlastných dlhopisov.

## 13. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení).

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

## 14. Úrokové výnosy a úrokové náklady

Úrokové výnosy a úrokové náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia. Počas držania vlastných dlhopisov, Spoločnosť nevykazuje nákladové úroky. Nákladové úroky sa vykážu v momente predaja dlhopisov tretím stranám.

## 15. Ostatné finančné výnosy a náklady

Ostatné finančné výnosy a náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia.

## 16. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

### 17. 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.

V roku 2019 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

## E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY

### 1. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúcu dlhodobú úročenú pôžičku poskytnutú účtovnej jednotke v konsolidovanom celku.

	Mena	Úrok p.a. %	v	Dátum splatnosti	Suma v príslušnej mene k 31.12.2019	Suma v eurách k 31.12.2019	Suma v príslušnej mene k 31.12.2018
<b>Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci</b>							
Pôžička - istina	EUR	2		30.12.2022	8 011 967	8 011 967	0
Pôžička - úrok	EUR				40 870	40 870	0
<b>SPOLU</b>					<b>8 052 837</b>	<b>8 052 837</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci</b>							
Pôžička - istina	EUR	2		30.12.2020	51 500 000	51 500 000	0
Pôžička - úrok	EUR				299 123	299 123	0
<b>SPOLU</b>					<b>51 799 123</b>	<b>51 799 123</b>	<b>0</b>

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 je uvedený v tabuľke na strane 18.

Eurovea byty, a.s.

Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2019

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	1.1.2019	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceniteľné práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	8 052 837	0	0	8 052 837	0	0	0	0	0	0	8 052 837
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	56 011 967	56 011 967	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	51 799 123	0	0	51 799 123	0	0	0	0	0	0	51 799 123
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>115 863 927</b>	<b>56 011 967</b>	<b>0</b>	<b>59 851 960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59 851 960</b>
<b>Neobežný majetok spolu</b>	<b>0</b>	<b>115 863 927</b>	<b>56 011 967</b>	<b>0</b>	<b>59 851 960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59 851 960</b>

**2. Zásoby**

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia netvorila opravné položky k zásobám.

**3. Pohľadávky**

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia netvorila opravné položky k pohľadávkam.

**4. Finančné účty**

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a bežný účet v banke. Účtom v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

**5. Časové rozlíšenie**

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
<hr/>		
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné služby	242	0
<b>Spolu náklady budúcich období - dlhodobé</b>	<b>242</b>	<b>0</b>
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poradenské služby	19 436	0
Ostatné služby	309	
<b>Spolu náklady budúcich období - krátkodobé</b>	<b>19 745</b>	<b>0</b>
<b>Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>	<hr/> <b>19 987</b> <hr/>	<hr/> <b>0</b> <hr/>

**6. Vlastné imanie**

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2019 je 25 000 EUR (k 31.12.2018: 25 000 EUR).

Základné imanie Spoločnosti predstavujú kmeňové, listinné akcie na meno – 5 ks v menovitej hodnote 5 000 EUR.

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2018 vo výške 1 572 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
<hr/>	
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	1 572
Iné	
<b>Spolu</b>	<hr/> <b>1 572</b> <hr/>

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2019 vo výške straty 5 057 932 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2020. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 5 057 932 EUR.

Spoločnosť je podľa Obchodného zákonníka povinná tvoriť zákonný rezervný fond pri svojom vzniku vo výške minimálne 10 % základného imania. Každoročne ho dopĺňa o sumu vo výške minimálne 10 % z čistého zisku, maximálne do výšky 20 % základného imania.

## 7. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2019 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2019 EUR
<b>Dlhodobé rezervy:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 500</b>
<b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>					
Overenie účtovnej závierky	0	3 500	0	0	3 500
	<b>0</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 500</b>
<b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b>	<b>0</b>	<b>3 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 500</b>

## 8. Závazky

Závazky (okrem záväzkov z emitovaných dlhopisov a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Závazky po lehote splatnosti	624 557	0
Závazky v lehote splatnosti	11 541 109	372
	<b>12 165 666</b>	<b>372</b>

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2019 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	1 219 459	1 219 459	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	4 766	4 766	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	10 941 441	0	10 941 441
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0
Vydané dlhopisy	54 075 885	0	54 075 885
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0
Krátkodobé rezervy	3 500	3 500	0
	<b>66 245 051</b>	<b>1 227 725</b>	<b>65 017 326</b>

Dlhodobé prijaté preddavky vo výške 10 941 441 EUR, ktoré Spoločnosť nadobudla v roku 2019, súvisia so zmluvami o budúcom predaji bytov projektu Eurovea 2. Po dokončení projektu budú preddavky zúčtované s pohľadávkami spojenými s predajom bytov.

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2018 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	372	372	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0
Krátkodobé rezervy	0	0	0
	<b>372</b>	<b>372</b>	<b>0</b>

## 9. Vydané dlhopisy

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov s nulovým kupónom v celkovej menovitej hodnote 70 000 000 EUR so splatnosťou v roku 2024.

Informácie o vydaných dlhopisoch k 31. decembru 2019 sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Splatnosť
EUROVEA BYTY2024	1 000	70 000	75,61%	12.8.2024

Výška týchto záväzkov rozdelená na istinu a alikvótny úrokový náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
a	b	c	d	e	f	g
Istina	0	54 075 885	0	0	0	0
Finančný náklad	0	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>54 075 885</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Záväzok z vydaných dlhopisov je vykázaný vo výške menovitej hodnoty poníženej o náklady budúcich období, t.j.súčasnej hodnoty záväzku.

K 31. decembru 2019 Spoločnosť nevlastní žiadne vlastné dlhopisy.

**F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV**

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Základ			Základ		
	dane EUR	Daň EUR	Daň %	dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-5 057 932			-1 572		
z toho teoretická daň 21 %		-1 062 166	21,00 %		-330	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	1 336 357	280 635	-5,55 %	0	0	0,00 %
Odpočítateľné položky	0	0	0,00 %	-700	-147	0,00 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	<b>-3 721 575</b>	<b>-781 531</b>	<b>15,45 %</b>	<b>-2 272</b>	<b>-477</b>	<b>21,00 %</b>
<b>Splatná daň</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
<b>Celková vykázaná daň</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>		<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	1 338 357	0
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Od 1. januára 2017 je sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike 21%.

**G. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Zmena stavu zásob vlastnej výroby**

Zmena stavu zásob vlastnej výroby je vykázaná vo výške 486 000 EUR v roku 2019 (v roku 2018: 0 EUR) ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

	Stav zásob vlastnej výroby k			Zmena stavu zásob vlastnej výroby	
	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2017	2019	2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nedokončená výroba	486 000	0	0	486 000	0
Hotové výrobky	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>486 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>486 000</b>	<b>0</b>
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				<b>486 000</b>	<b>0</b>

**2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**

	2019	2018
	EUR	EUR
Zmluvné pokuty a penále	5 000	0
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>

Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti vo výške 5 000 EUR predstavujú zmluvné pokuty za odstúpenie od zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách bytov projektu Eurovea 2.

**3. Finančné výnosy**

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2019	2018
	EUR	EUR
Výnosové úroky	351 960	0
<b>Spolu</b>	<b>351 960</b>	<b>0</b>

**4. Náklady na poskytnuté služby**

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Developerská činnosť	3 306 000	0
Právne a ekonomické poradenstvo	13 175	1 200
Audit a poradenstvo	17 439	0
Náklady na inzerciu, reklamu	1 806	0
Iné	5 150	0
<b>Spolu</b>	<b>3 343 570</b>	<b>1 200</b>

**5. Finančné náklady**

	2019	2018
	EUR	EUR
Nákladové úroky	1 148 885	0
Bankové poplatky	24	0
Iné	1 408 668	372
<b>Spolu</b>	<b>2 557 577</b>	<b>372</b>

Ostatné finančné náklady v roku 2019 zahŕňajú poplatky a provízie za administráciu dlhopisov.

**6. Náklady na audit a poradenstvo**

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo audítorskou spoločnosťou	2 520	0
Iné uisťovacie služby	14 919	0
<b>Spolu</b>	<b>17 439</b>	<b>0</b>

**7. Čistý obrat**

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výnosov účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

<b>Krajina</b>	<b>Služby a výnosy</b>	31.12.2019	31.12.2018
		EUR	EUR
<b>Slovenská republika</b>	Služby	400	0
	Zmena stavu zásob - výstavba nehnuteľnosti	486 000	0
	<b>Spolu</b>	<b>486 400</b>	<b>0</b>
<b>Holandsko</b>	Výnosové úroky	351 960	0
	<b>Spolu</b>	<b>351 960</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>	Služby	<b>400</b>	<b>0</b>
	Zmena stavu zásob - výstavba nehnuteľnosti	<b>486 000</b>	<b>0</b>
	Výnosové úroky	<b>351 960</b>	<b>0</b>
	<b>Spolu</b>	<b>838 360</b>	<b>0</b>

## H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### 1. Podmienené záväzky

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- o Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu poskytnutej pôžičky v celkovej výške 21 988 033 EUR.

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. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

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

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

- o Prvý štvrtrok 2020 bol významne ovplyvnený náhlym šírením vírusovej choroby COVID-19, ktorú Svetová zdravotnícka organizácia (WHO) 11. marca 2020 vyhlásila za pandémiu.

V reakcii na zdravotné riziká a rýchle šírenie vírusu zaviedla slovenská vláda množstvo reštriktívnych opatrení. Voľný pohyb osôb sa obmedzil na nevyhnutné minimum. Väčšina komerčných zariadení (až na niekoľko výnimiek, ako sú obchody s potravinami alebo lekárne) bola zatvorená. Podobne sa museli zatvoriť ubytovacie a reštauračné zariadenia, aby sa zabránilo zhromažďovaniu väčších skupín ľudí. Ovplyvnené boli aj výrobné závody. Ku dňu vydania tejto účtovnej závierky sa na Slovensku postupne zmierňujú zavedené opatrenia, naďalej však existuje značná neistota, pokiaľ ide o vývoj situácie.

Kríza spojená s COVID-19 a opatrenia zavedené inými vládami mali negatívny vplyv na drvivú väčšinu globálnych trhov bez sektorovej alebo geografickej diferenciácie. Americký akciový trh (meraný výkonnostným indexom S&P 500) klesol 21. marca 2020 o viac ako 30 % v porovnaní so svojím maximom na konci februára toho istého roku. Porovnateľný pokles zaznamenali aj ostatné svetové trhy.

Napriek rozsiahlym fiškálnym a menovým stimulom predloženým miestnymi vládami a menovými orgánmi zostáva výhľad na nasledujúce mesiace a celkový vplyv pandémie COVID-19 nejasný a neistota zostáva rozhodujúcim faktorom vývoja na trhu. Kľúčovými parametrami pre ďalší vývoj hospodárskej situácie budú dĺžka obdobia, na ktoré budú reštriktívne a ochranné opatrenia stanovené vládnymi orgánmi platné, a aká bude ich forma.

Ako je uvedené v Poznámke E.1, Spoločnosť poskytla jej sesterskej spoločnosti v rámci skupiny JTRE Holding („Skupina“) dlhodobý a krátkodobý úvery. Na základe informácií od sesterskej spoločnosti Spoločnosť neočakáva žiadne zmeny v splácaní úveru alebo iných parametrov úveru špecifikovaných v zmluvných podmienkach.

Okrem vyplatenia dlhopisov v roku 2024, Spoločnosť nie je v súčasnosti zaviazaná k žiadnej investícii významného charakteru, od ktorej by nebolo možné odstúpiť.

V rámci zostavovania účtovnej závierky nám konečná materská spoločnosť poskytla list, kde uvádza jej zámer finančne podporiť Spoločnosť v prípade neschopnosti splácať svoje záväzky. Schopnosť materskej spoločnosti poskytovať takúto podporu sme posúdili na základe našej analýzy dostupnej likvidity materskej spoločnosti za roky 2020-2026.

Skupina monitoruje svoju likvidnú pozíciu a správanie klientov každý mesiac, vrátane výhľadov na rok 2020, s cieľom rýchlo identifikovať potenciálne problémy s likviditou. Analýza zohľadňuje všetky zdroje financovania, ktoré Skupina využíva, ako aj záväzky, ktoré je Skupina povinná zaplatiť. Dlžníci Spoločnosti pôsobia v odvetviach ako je výstavba a prenájom nehnuteľností a poskytovanie finančných prostriedkov, ktoré doposiaľ neboli prepuknutím COVID – 19 významne ovplyvnené. Napriek tomu na základe verejne dostupných informácií k dátumu, ku ktorému bola táto účtovná závierka schválená na zverejnenie, manažment zvažil niekoľko závažných, ale pravdepodobných scenárov s ohľadom na potenciálny vývoj nákazy a jeho očakávaný dopad na Spoločnosť, Skupinu, ich zákazníkov a vypožičiavateľov a ekonomické prostredie, v ktorom pôsobia, vrátane opatrení už prijatých vládami v iných krajinách, v ktorých sa nachádzajú hlavné obchodní partneri a zákazníci Spoločnosti.

Spoločnosť preto očakáva, že sesterská spoločnosť v plnej miere splatí dlhodobú úverovú pohľadávku Spoločnosti a následne bude Spoločnosť schopná splniť svoje záväzky vyplývajúce z emitovaných dlhopisov (pozri poznámku E.9) v súlade s podmienkami dlhopisov.

Podľa názoru vedenia uvedené faktory podporujú tvrdenie, že Spoločnosť bude mať dostatočné zdroje na to, aby pokračovala najmenej 12 mesiacov od dátumu vydania účtovnej závierky. Podľa informácií, ktoré má vedenie

Spoločnosti k dátumu vydania účtovnej závierky k dispozícii, vyššie uvedená situácia nemá vplyv na predpoklad nepretržitého pokračovania vo svojej činnosti účtovnej jednotky, na základe ktorej sa táto účtovná závierka zostavuje. Vedenie však nemôže vylúčiť možnosť, že predĺžovanie obmedzení, stupňovanie závažnosti týchto opatrení alebo následný nepriaznivý vplyv týchto opatrení na ekonomické prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, bude mať nepriaznivý vplyv na Spoločnosť a jej finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte. Situáciu budeme naďalej pozorne sledovať a budeme reagovať, aby sme zmiernili dopad udalostí a okolností, ktoré nastanú alebo podmienkami, ktoré by mohli spôsobiť vážne pochybnosti o schopnosti Spoločnosti pokračovať v činnosti.

- o Na zasadnutí dozornej rady spoločnosti dňa 25.2.2020 dozorná rada Spoločnosti prijala Uznesenie, v ktorom po preskúmaní správy predstavenstva Spoločnosti k navrhovanej zmene právnej formy vyjadrila súhlas so zmenou právnej formy z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným.

## J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

### Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Závazky z obchodného styku	12 259	0
<b>Závazky spolu</b>	<b>12 259</b>	<b>0</b>

### Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami (sesterskou účtovnou jednotkou):

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Výnosové úroky	339 993	0
<b>Výnosy spolu</b>	<b>339 993</b>	<b>0</b>

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami (sesterskými účtovnými jednotkami) sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	EUR	EUR
Poskytnutie pôžičky (vrátane neuhradených úrokov)	59 851 960	0
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
<b>Majetok spolu</b>	<b>59 851 960</b>	<b>0</b>
Závazky súvisiace s developerskou činnosťou	1 207 200	0
<b>Závazky spolu</b>	<b>1 207 200</b>	<b>0</b>

### Ostatné

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	0	9	5	7	4	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	0	5	4	2	1	3	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Poskytnutý úverový príslub	<u>21 988 033</u>	<u>0</u>

**K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

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).

**L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA**

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2019 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2019 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 500</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 500	0	0	0	2 500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>-1 804</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 572</b>	<b>-3 376</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-1 804	0	0	-1 572	-3 376
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>-1 572</b>	<b>-5 057 932</b>	<b>0</b>	<b>1 572</b>	<b>-5 057 932</b>
<b>Spolu</b>	<b>24 124</b>	<b>-5 057 932</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 033 808</b>

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2018 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2018 EUR
<b>Základné imanie</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
<b>Emisné ážio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 500</b>
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 500	0	0	0	2 500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 804</b>	<b>-1 804</b>
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-1 804	-1 804
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>-1 804</b>	<b>-1 572</b>	<b>0</b>	<b>1 804</b>	<b>-1 572</b>
<b>Spolu</b>	<b>25 696</b>	<b>-1 572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 124</b>

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Peňažné toky z prevádzky	-3 575 107	-2 650
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	11 967	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-3 563 140	-2 650
Prijmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-3 563 140</b>	<b>-2 650</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Prijmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poskytnuté pôžičky	-115 512 000	0
Splátky poskytnutých pôžičiek	56 000 000	0
Prijaté dividendy	0	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-59 512 000</b>	<b>0</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Prijmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Prijmy z úverov a z ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej činnosti	0	0
Predaj dlhopisov	52 927 000	0
Príjem dlhodobých preddavkov za budúci predaj bytov	10 941 441	
Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	0	0
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>63 868 441</b>	<b>0</b>
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	793 301	-2 650
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	24 496	27 146
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>817 797</b>	<b>24 496</b>

**Peňažné toky z prevádzky**

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
<b>Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)</b>	<b>-5 057 932</b>	<b>-1 572</b>
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nákladové úroky	1 148 885	0
Výnosové úroky	-351 960	0
Rezervy	3 500	0
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	<u>-4 257 507</u>	<u>-1 572</u>
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-19 978	0
Úbytok (prírastok) zásob	-486 000	0
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	1 188 378	-1 078
<b>Peňažné toky z prevádzky</b>	<b><u>-3 575 107</u></b>	<b><u>-2 650</u></b>

**Peňažné prostriedky**

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

**Ekvivalenty peňažnej hotovosti**

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.