



# Výročná správa 2019

Across Properties, a.s.

<b>Príhovor predsedu predstavenstva</b>	5
<b>Základné údaje</b>	6
<b>Stav a vývoj ekonomickej a finančnej situácie</b>	10
<b>Dodatočné informácie</b>	14
<b>Vyhlásenie o správe a riadení</b>	18
<b>Čestné prehlásenie</b>	24
<b>Správa audítora</b>	25
<b>Účtovná závierka</b>	29
<b>Poznámky k účtovnej závierke</b>	36

## Príhovor predsedu predstavenstva



### Vážení klienti,

Štvrtý rok pôsobenia spoločnosti Across Properties, a.s., potvrdil naše stabilné miesto v skupine Across. Prostredníctvom Across Properties, a.s. pôsobíme ako finančný investor v oblasti developmentu rezidenčných realitných projektov. Naše najvýznamnejšie projekty sú v hlavnom meste sústredené v mestskej časti Devínska Nová Ves, Staré mesto a Nové mesto (Koliba), ale aj na strednom Slovensku v Žiari nad Hronom a Banskej Štiavnici. Spolu so strategickým partnerom vo väčšine našich projektov, spoločnosti Lucron, sme presvedčení, že naše projekty zásadne obohatia ponuku bývania v regióne Bratislavy, ako aj v regióne stredného Slovenska. Veríme, že skúsenosti, know-how a spolupráca s jedným z najväčších rezidenčných developerov na Slovensku prinesú ovocie v podobe zaujímavých výnosov pre dlhopisových investorov, ale aj akcionárov.

Hospodárske výsledky za rok 2019 sú uspokojivé. Hospodársky výsledok po zdanení dosiahol 26 585 eur. V nasledujúcich rokoch,

v súvislosti s pokračovaním našich realitných projektov, očakávame podstatne lepšie hospodárske výsledky.

Po úvodných mesiacoch nového roka sme sa ocitli v neľahkom období. Neistota prameniaca z dopadov globálnej pandémie pravdepodobne postihne aj realitný trh. Napriek tomu sme pripravení byť spoľahlivým partnerom pre našich klientov a ponúkať im jedinečné riešenia s atraktívnym zhodnotením. Ďakujem Vám za prejavenu dôveru.

**Július Strapek**  
predseda predstavenstva

## Základné údaje

### Vznik, vývoj a riziká spoločnosti

Emitent vznikol zakladateľskou listinou uzavretou podľa ustanovenia § 162 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov dňa 9. 9. 2016 a do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 6456/B bol zapísaný dňa 1. 10. 2016. Emitent bol založený podľa slovenského práva ako akciová spoločnosť na dobu neurčitú. Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania.

**Obchodné meno:**

Across Properties, a.s. (ďalej len „Emitent“ alebo „Spoločnosť“).

**Miesto registrácie:**

Okresný súd Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 6425/B.

**Vznik Emitenta:**

Dňom zápisu do Obchodného registra vedeného Okresným súdom Bratislava I., dňa 28. 7. 2016.

**Doba trvania:**

Emitent bol založený na dobu neurčitú.

**Spôsob založenia:**

Zakladateľskou listinou uzavretou dňa 3. 6. 2016 podľa ustanovenia § 162 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

**Právna forma:**

Akciová spoločnosť

**Rozhodné právo:**

Právo Slovenskej republiky

**Sídlo:**

Zochova 3, 811 03 Bratislava

**Telefónne číslo:**

+421 2 5824 0300

**LEI:**

097900BJJC0000208838

**Kontaktná osoba:**

Ing. Július Strapek, predseda predstavenstva

**E-mail:**

info@across.sk

**Základné imanie:**

215 000 EUR

**Predmet činnosti:**

- Reklamné a marketingové služby
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- Počítačové služby
- Služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- Administratívne služby
- Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- Činnosť informačných kancelárií
- Poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- Inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení
- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

Spoločnosť vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky. Hlavné právne predpisy, ktorými sa Emitent riadi:

- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov
- zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov
- zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov
- zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov
- zákon č. 5/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov
- zákon č. 206/2014 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov

#### Akcionári Emitenta:

Across Finance, a.s., LEI: 097900BHLV0000090737, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 3342/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO: 35 887 753  
100% podiel na základnom imaní a hlasovacích právach

#### Rozhodnutia o vydaní emisie dlhopisov

Na mimoriadnom valnom zhromaždení Emitenta dňa 5. 9. 2019 jediný akcionár rozhodol o vydaní 81 000 (slovom: osemdesiat jeden tisíc) kusov zaknihovaných dlhopisov na doručiteľa s názvom Dlhopis Across Properties 1, s menovitou hodnotou jedného dlhopisu 100 EUR (slovom: jednosta eur), ktoré budú splatné dňa 10. 12. 2022.

#### Rozhodnutia o personálnych zmenách

Rozhodnutím jediného akcionára Emitenta dňa 16. 5. 2019 spoločnosť Across Finance, a.s., rozhodla o odvolaní pána Ing. Martina Lejtricha z funkcie predsedu predstavenstva Emitenta a o odvolaní pána Ing. Júliusa Strapeka z funkcie člena predstavenstva Emitenta. Dňom zániku funkcie člena predstavenstva je 16. 5. 2019. Následne jediný akcionár, spoločnosť Across Finance, a.s., rozhodla o voľbe pána Ing. Júliusa Strapeka do funkcie predsedu predstavenstva Emitenta. Dňom vzniku funkcie predsedu predstavenstva je 16. 5. 2019 a o voľbe pána Branislava Strapeka do funkcie podpredsedu predstavenstva Emitenta. Dňom vzniku funkcie podpredsedu predstavenstva je 16. 5. 2019.

#### Rozhodnutie o audite

Jediný akcionár, spoločnosť Across Finance, a.s., rozhodla dňa 28. 11. 2018 o schválení účtovnej závierky Emitenta k 31. decembru 2018 zostavenej ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018. Zároveň jediný akcionár rozhodol o schválení audítora pre rok 2019, ktorým bude spoločnosť INTERAUDIT Group, s.r.o., so sídlom Šancová 102/A, 831 04 Bratislava, IČO: 35743409, číslo licencie SKAU 168.

#### Predstavenstvo spoločnosti

Predstavenstvo Emitenta v roku 2019 pracovalo v tomto zložení:

- Ing. Július Strapek  
– predseda predstavenstva (od 16. 5. 2019)
- Branislav Strapek  
– podpredseda predstavenstva (od 16. 5. 2019)
- Ing. Martin Lejtrich  
– predseda predstavenstva (od 6. 9. 2018 do 16. 5. 2019)
- Ing. Július Strapek  
– člen predstavenstva (od 6. 9. 2018 do 16. 5. 2019)

#### Účel vzniku spoločnosti

Emitent bol založený na základe Zakladateľskej listiny zo dňa 9. 9. 2016 uzavretej podľa ustanovenia § 162 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov. Stanovy Emitenta nadobudli účinnosť dňa 3. 6. 2016. O dopĺňaní a zmene stanov rozhoduje valné zhromaždenie dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých akcionárov. Na prijatie doplnkov alebo zmenu stanov je nutná prítomnosť notára, ktorý o rozhodnutí valného zhromaždenia vyhotoví notársku zápisnicu. Hlavnou činnosťou Emitenta, ako finančného investora, je development nových projektov najmä v oblasti rezidenčného bývania.

#### Počet zamestnancov

Emitent nezamestnáva zamestnancov na hlavný pracovný úväzok.

#### Riziká a neistoty

Riziká a neistoty v podnikaní Emitenta stabilizuje v budúcom období vytvorenie tímu odborníkov, ktorí mu pomôžu lepšie alokovať zdroje, vytvoriť jednotnú obchodnú stratégiu a dosiahnuť lepšie finančné a hospodárske výsledky. Na ďalšie hospodárske obdobie si spoločnosť nie je vedomá žiadnych významných rizík a neistôt, ktoré by mohli významne negatívne ovplyvniť činnosť a chod spoločnosti. Na hospodárenie spoločnosti však pôsobí množstvo faktorov, z ktorých viaceré predstavujú isté riziká vznikajúce priebežne na konkurenčnom trhu. Pokiaľ by došlo k materializácii niektorého z takýchto rizík, mohlo by to mať podstatný negatívny vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, výhľady a výsledky hospodárenia Emitenta.

#### Organizačná štruktúra skupiny

Emitent predstavuje samostatnú spoločnosť. Emitent nie je závislý na iných osobách. Emitent nevlastní priamo alebo nepriamo majetkové účasti v žiadnej ďalšej spoločnosti.

#### Investičné družstvo Koliba

90,82 % na ZI a HP

#### Nad Vachmajstrom, s.r.o.

100 % na ZI a HP

#### Investičné družstvo Machnáč

95,72 % na ZI a HP

ZI – základné imanie, HP – hlasovacie práva

#### Udalosti osobitného významu

Emitent po skončení účtovného obdobia nezaznamenal žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na finančnú a majetkovú situáciu vykázanú v účtovnej závierke za rok 2019. Emitent neeviduje žiadne významné zmeny majúce vplyv na oblasť podnikania Emitenta, vrátane významných zmien v oblasti nových produktov alebo nových služieb.

## Stav a vývoj ekonomickej a finančnej situácie

Emitent zostavil k 31. 12. 2019 auditovanú individuálnu účtovnú závierku vypracovanú podľa všeobecne aplikovaných účtovných predpisov Slovenskej republiky, nakoľko sa Emitent radí medzi malé a stredné podniky podľa § 120 ods. 7 zákona o cenných papieroch, keďže nemá priemerný počet zamestnancov vyšší ako 250 a čistý ročný obrat Emitenta nepresahuje 50 000 000 EUR.

### Analytické porovnanie vývoja výnosov, nákladov a výsledku hospodárenia Emitenta z individuálnej účtovnej závierky:

Položka	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Spotreba materiálu, energie	0	0	70
Služby	22 357	17 631	11 708
Osobné náklady	109	0	132 873
Dane a poplatky	0	0	6
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	60	0	0
<b>Zisk / strata z hospodárskej činnosti</b>	<b>-22 526</b>	<b>-17 631</b>	<b>-141 857</b>
Výnosy z finančnej činnosti	5 984 426	0	0
Náklady na finančnú činnosť	5 935 829	163	144
<b>Zisk / strata z finančnej činnosti</b>	<b>48 597</b>	<b>-163</b>	<b>-144</b>
<b>Zisk / strata za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>26 071</b>	<b>-17 794</b>	<b>-142 001</b>
Daň z príjmov	-514	0	960
<b>Zisk / strata za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>26 585</b>	<b>-17 794</b>	<b>-142 961</b>

Emitent sa nikdy neocitol v platobnej neschopnosti a neprevzal žiadne záruky. K dátumu vyhotovenia individuálnej účtovnej závierky neudelila Emitentovi ani Dlhopisom na žiadosť Emitenta, alebo v spolupráci s ním, ratingové hodnotenie žiadna ratingová agentúra. Detailné informácie o ekonomickej a finančnej situácii Emitenta sú uvedené v individuálnej a účtovnej závierke, ktorá je pripojená v prílohe tejto výročnej správy. Emitent v roku 2019 splatil emisiu Dlhopisov Across Properties 3, ISIN: SK4120013129 v termíne splatnosti menovitej hodnoty dňa 7. 8. 2019.

## Informácie o vývoji účtovnej jednotky a o stave, v ktorom sa nachádza

Emitent vznikol v roku 2016 s cieľom koncentrovať a riadiť finančné zdroje v rámci skupiny Across Private Investments. Emitent očakáva zvýšenie efektívnosti riadenia externých zdrojov financovania na financovanie podnikateľských aktivít vybraných spoločností prostredníctvom čerpania úverov z bankových inštitúcií, prijímania pôžičiek, vydávania zmeniek či emitovania dlhopisov.

Rok 2019 bol na finančných trhoch rekordný. Globálne akcie zaknhovali najlepších 12 mesiacov od roku 2013 a siahli na nové maximá. Za uplynulých 20 rokov išlo o druhý najlepší rok, v ktorom akcie, dlhopisy, zlato a ropa doručili investorom dvojciferné zhodnotenie. Primárne riziká pre akciové trhy v roku 2019 predstavovala predovšetkým geopolitika, najmä obchodná vojna USA s jej najvýznamnejšími obchodnými partnermi a neistota prameniaca z Brexitu. Podkopávali investičný sentiment, podnikateľské nálady a prinútili zvoľniť tempo rastu svetovej ekonomiky. Záchranne koleso hodili trhom centrálné banky, ktoré významným spôsobom tlmili geopolitickú neistotu.

V roku 2019 Emitent vydal tri emisie zaknihovaných dlhopisov. Takto získané finančné prostriedky Emitent podľa potreby poskytuje vo forme úverov a pôžičiek rôznym spoločnostiam skupiny Across Private Investments (Prime Tourist Resorts, a.s., Across Finance, a.s., Across Properties, a.s. a podobne), financuje nové investičné projekty alebo využíva na refinancovanie súčasne využívaného dlhového financovania. Pohľadávky emitenta sú riadne zabezpečené majetkom, resp. inými zodpovedajúcimi spôsobmi. Emitent za obdobie účtovného roka 2019 dosiahol zisk po zdanení na úrovni 26 585 EUR.

Hospodársky vývoj Emitenta viac či menej ovplyvňuje celosvetová hospodárska situácia, vrátane vývoja makroekonomickej situácie v Slovenskej republike. Na hospodárenie spoločnosti pôsobí množstvo faktorov a rizík, predovšetkým nasledovné riziká: kreditné riziko, riziko likvidity, riziko nedostatočnej likvidity, úrokové podmienky, riziko súdnych sporov, riziko straty kľúčových osôb, právne riziká, riziko úniku informácií, riziko závislosti Emitenta na podnikaní iných spoločností, riziko nároku výhradne voči Emitentovi, riziko budúceho zadĺženia, riziko neopodstatneného konkurzného rizika, technické riziko, riziko zmeny korporátnej štruktúry, riziko insolventnosti, výber investičných objektov, hospodárska situácia v regióne, úrokové riziko, predikčné a valuačné riziká, prevádzkové riziká, riziko zlyhania riadenia rizík, riziko refinancovania a riziko mimoriadnych udalostí.

Emitent si nie je vedomý žiadnych významných rizík a neistôt, ktoré by mohli významne negatívne ovplyvniť činnosť a chod spoločnosti na ďalšie hospodárske obdobie. Emitent plánuje v budúcom období vytvoriť tím odborníkov na stabilizovanie rizík a neistôt spoločnosti a zlepšenie alokácie zdrojov, vytvorenie jednotnej obchodnej stratégie a dosiahnutie lepších finančných a hospodárskych výsledkov. Emitent v roku 2019 nezamestnával zamestnancov na hlavný pracovný úväzok a nie je si vedomý žiadneho vážneho negatívneho vplyvu na životné prostredie.

## Dodatočné informácie

### Predpokladaný budúci vývoj činnosti spoločnosti

Rok 2020 bude vzhľadom na jeho začiatok veľmi ťažký. Pandémia koronavírusu a následná ekonomická kríza, či už menšia alebo väčšia, bude pre nás veľkou výzvou. Nielen z pohľadu pracovného a ekonomického, ale aj z pohľadu spoločenského. Svet, do ktorého sa prebudíme po kríze, bude určite iný. Je dosť možné, že sa napríklad omnoho rýchlejšie zdigitalizuje, zavedú sa prísnejšie zdravotno-bezpečnostné pravidlá a ďalšie globálne opatrenia.

Našou najdôležitejšou úlohou aj v nastávajúcom roku bude nesklamať dôveru našich klientov a naďalej zodpovedne zhodnocovať ich finančné aktíva. Spoločnosť bude aj naďalej klásť veľký dôraz na riadenie rizika, udržanie vysokej kvality a efektívnosti riadenia zdrojov financovania a zachovanie si silného stavu likvidity. Emitent bude venovať veľkú pozornosť proaktívnemu riadeniu kapitálu s cieľom podporiť cielený rast. Emitent očakáva zvýšenie efektívnosti riadenia externých zdrojov financovania na financovanie podnikateľských aktivít vybraných spoločností prostredníctvom čerpania úverov z bankových inštitúcií, prijímania pôžičiek, vydávania zmeniek či emitovania dlhopisov. Takto získané finančné prostriedky Emitent podľa potreby poskytuje vo forme úverov a pôžičiek rôznym spoločnostiam, financuje nové investičné projekty alebo využíva na refinancovanie súčasne využívaného dlhového financovania.

#### Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Emitent v roku 2019 nevyvaložil žiadne finančné prostriedky na výskum a vývoj.

#### Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Základné imanie Emitenta je vo výške 215 000 EUR. Základné imanie Emitenta je tvorené kmeňovými listinnými akciami na meno v počte 43 ks o menovitej hodnote jednej akcie 5 000 EUR. Základné imanie Emitenta je splatené v jeho plnom rozsahu.

#### Návrh na rozdelenie zisku

Individuálna účtovná závierka za rok 2019 (ku dňu 31. 12. 2019) v rozsahu: súvaha, výkaz ziskov a strát a poznámky k účtovnej závierke, vrátane informácie o vlastnom imaní a prehľadu peňažných tokov, sú uvedené v prílohe tejto výročnej správy.

V súlade s údajmi, uvedenými v individuálnej účtovnej závierke k 31. 12. 2019, spoločnosť vykázala za rok 2019 výsledok hospodárenia zisk po zdanení vo výške 26 585,12 EUR. Dosiadnutý zisk z hospodárenia po zdanení za účtovný rok 2019 vo výške 26 585,12 EUR navrhuje predstavenstvo rozdeliť nasledovne: (1) na tvorbu rezervného fondu spoločnosti sa použije 10 % z dosiahnutého čistého zisku spoločnosti vo výške 2 658,51 EUR a (2) na pokrytie neuhradenej straty z minulých rokov sa použije suma 23 926,61 EUR.

#### Informácie potrebné na posúdenie aktív, pasív a finančnej situácie spoločnosti, v nadväznosti na používanie nástrojov podľa osobitného predpisu

Kompletná individuálna účtovná závierka Emitenta za účtovný rok 2019 je uvedená v prílohe tejto výročnej správy. Podľa platných právnych predpisov nie je emitent povinný zostavovať účtovnú závierku v štvrtročných intervaloch.

#### Informácie o cieľoch a metódach riadenia rizík v účtovnej jednotke, vrátane jej politiky pre zabezpečenie hlavných typov plánovaných obchodov, pri ktorých sa použijú zabezpečovacie deriváty

Emitent nepoužil v roku 2019 deriváty pri zabezpečení hlavných obchodov.

**Informácie o cenových rizikách, úverových rizikách, rizikách likvidity a rizikách súvisiacich s tokom hotovosti, ktorým je účtovná jednotka vystavená**

Hospodársky vývoj Emitenta, viac či menej, ovplyvňuje celosvetová hospodárska situácia, vrátane vývoja makroekonomickej situácie v Slovenskej republike. Rizikové faktory súvisia najmä s požiadavkami na klimatické zmeny, zmeny v hodnotách klientov, zmeny týkajúce sa nových trhov, demografické zmeny, zmeny súvisiace s posilňovaním konkurencie, s novými požiadavkami zákazníkov, so zavádzaním nových technológií a so znižovaním nákladov.

**Ostatné informácie**

Emitent neeviduje ku dňu vyhotovenia tejto Výročnej správy žiadne významné zmluvy mimo bežného výkonu svojej podnikateľskej činnosti. Emitent neeviduje významné pohľadávky a záväzky voči svojim akcionárom. Emitent nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Audítora zodpovedný za overenie riadnej účtovnej závierky za účtovné obdobie roku 2018 je audítorská spoločnosť INTERAUDIT Group, s.r.o., so sídlom Šancová 102/A, 831 04 Bratislava, IČO: 35743409, číslo licencie SKAu 168.

## Vyhlásenie o správe a riadení spoločnosti

Spoločnosť v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník. Spoločnosť neuplatňuje Kódex správy a riadenia spoločností, a to z dôvodu, že nezamestnáva zamestnancov na hlavný pracovný úväzok.

### Metódy riadenia

Spoločnosť je akciovou spoločnosťou založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom spoločnosti je predstavenstvo a dozorným orgánom spoločnosti je dozorná rada. Štatutárnym orgánom spoločnosti je predstavenstvo. Spoločnosť má troch členov predstavenstva. Predstavenstvo v roku 2019 pracovalo v tomto zložení:

- Ing. Július Strapek  
– predseda predstavenstva (od 16. 5. 2019)
- Branislav Strapek  
– podpredseda predstavenstva (od 16. 5. 2019)
- Ing. Martin Lejtrich  
– predseda predstavenstva (od 6. 9. 2018 do 16. 5. 2019)
- Ing. Július Strapek  
– člen predstavenstva (od 6. 9. 2018 do 16. 5. 2019)

V mene spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne. Výkon funkcie člena predstavenstva je nezastupiteľný. Predstavenstvo riadi činnosť spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami spoločnosti vyhradené do pôsobnosti valného zhromaždenia alebo dozornej rady.

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Emitenta. Dozorná rada má troch členov. Dozorná rada v roku 2019 pracovala v tomto zložení:

- Pavol Záhymský – člen
- Adam Jášek, MSc. – člen
- Ing. Maroš Ďurik – člen

Dozorná rada dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Emitenta. Dozorná rada zvoláva valné zhromaždenie, ak to vyžadujú záujmy spoločnosti a na valnom zhromaždení navrhuje potrebné opatrenia. Členovia dozornej rady sa zúčastňujú na valnom zhromaždení Emitenta a sú povinní oboznámiť valné zhromaždenie s výsledkami svojej kontrolnej činnosti. Odbornosť členov dozornej rady aj predstavenstva a ich skúsenosti z praxe sú zárukou efektívneho riadenia spoločnosti.

Spoločnosť dodržiava ustanovenia Obchodného zákonníka týkajúce sa ochrany práv akcionárov, obzvlášť ustanovenia o včasnom poskytovaní všetkých relevantných informácií o spoločnosti a ustanovenia o zvolávaní a vedení jej valných zhromaždení.

### Údaj o tom, kde sú informácie o metódach riadenia zverejnené

Informácie o metódach riadenia sú zverejnené v sídle Emitenta na adrese Zochova 3, 811 03 Bratislava.

### Informácie o odchýlkach od kódexu o riadení spoločnosti

Emitent pri svojej správe a riadení dodržiava požiadavky ustanovené v právnych predpisoch Slovenskej republiky. U Emitenta nenastala v roku 2019 žiadna zmena ani odchýlka v riadení.

### Opis systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík

Oblasť vnútornej kontroly a riadenia rizík je u Emitenta zabezpečená prostredníctvom Dozornej rady. Tá pri svojej práci vychádza zo systému identifikovania významných rizík pre Emitenta a tieto riziká sú riadené formou nastaveného systému vnútorných kontrol. Externou formou je zabezpečené overenie individuálnej účtovnej závierky a výročnej správy Emitenta.

**Opis hlavných systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík vo vzťahu k účtovnej závierke**

Dozorná rada vykonáva vnútornú kontrolu a riadenie rizík vo vzťahu k účtovnej závierke Emitenta. Dozorná rada dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti. Členovia dozornej rady sú oprávnení nahliadnúť do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa spoločnosti a kontrolujú, či sú účtovné záznamy riadne vedené v súlade so skutočnosťou a či sa podnikateľská činnosť spoločnosti uskutočňuje v súlade s právnymi predpismi, stanovami a pokynmi valného zhromaždenia. Dozorná rada vykonáva svoje právomoci vo vzťahu k predstavenstvu v rozsahu upravenom stanovami a Obchodným zákonníkom. Na zabezpečenie verného a pravdivého zobrazenia transakcií v účtovníctve a správne zostavenie finančných výkazov sa používajú nástroje v rôznych oblastiach. Kontroly sú uskutočňované automaticky aj manuálne a sú zabudované do celého procesu, od zavedenia transakcie do systému, až po zostavenie finančných výkazov. Účtovníctvo je vedené formou analytických účtov, ktorých náplň je pravidelne revidovaná. Zostatky účtov hlavnej knihy podliehajú pravidelným kontrolám, minimálne raz štvrťročne. Kontrolami sa sleduje vývoj zostatku na účte, monitorovanie výskytu neobvyklých transakcií, sledovanie ručných zásahov na účtoch s automatickým účtovaním a pod. Kontrolné činnosti sú nastavené za účelom minimalizácie vzniku účtovných chýb. Vhodnosť a účinnosť vykonávaných kontrol je pravidelne vyhodnocovaná a v prípade významných zistení sú výsledky na polročnej báze predkladané dozornej rade. Súčasťou vnútorného kontrolného systému sú aj kontrolné procedúry v rámci účtovných systémov, vrátane kontroly štyroch očí a autorizácie oprávnenosti prístupu. Riziko neoprávneného účtovania je minimalizované určením osôb, ktoré môžu vstupovať do účtovacieho procesu a vykonávať vymedzený okruh transakcií a osôb poverených schvaľovaním.

Riziko je prirodzenou súčasťou všetkých podnikateľských aktivít. Emitent ho preto riadi prostredníctvom procesu jeho nepretržitej identifikácie, merania, monitorovania

a vyhodnocovania s prihliadnutím na limity rizika a iné nástroje kontroly. Vnútorný kontrolný systém, ako integrálna súčasť riadenia predovšetkým operačných rizík, má za cieľ predchádzať chybám, neefektívnemu využívaniu zdrojov, zabrániť podvodom, zlepšiť efektívnosť operácií, ich integritu, presnosť, včasnosť a spoľahlivosť. Proces riadenia rizík je rozhodujúci pre udržanie ziskovosti Emitenta. Hlavnú zodpovednosť za identifikáciu a kontrolu rizík nesie predstavenstvo Emitenta. Okrem predstavenstva sa na riadení a monitorovaní rizík podieľa dozorná rada Emitenta.

**Informácie o činnosti valného zhromaždenia, jeho právomociach, opis práv akcionárov a postupu ich vykonávania**

Riadne valné zhromaždenie sa koná raz za kalendárny rok v lehote do šesť mesiacov po uplynutí prechádzajúceho účtovného obdobia. Na zvolanie riadneho valného zhromaždenia sa vzťahujú ustanovenia článku VII. stanov Spoločnosti. V prípadoch ustanovených Obchodným zákonníkom možno zvolať mimoriadne valné zhromaždenie. Na zvolanie mimoriadneho valného zhromaždenia sa vzťahujú ustanovenia článku VII. stanov Spoločnosti. Ďalšie podmienky, ktorými sa riadi spôsob zvolávania, organizačného zabezpečenia a rozhodovania valných zhromaždení spoločnosti, upravujú príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka a Stanov Spoločnosti.

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom Emitenta. Do jeho pôsobnosti patrí najmä:

- a) zmena stanov spoločnosti,
- b) rozhodnutie o zvýšení a znížení základného imania, o poverení predstavenstva zvýšiť základné imanie a vydanie dlhopisov,
- c) rozhodnutie o zlúčení, splynutí a rozdelení spoločnosti,
- d) voľba a odvolanie členov predstavenstva,
- e) voľba a odvolanie členov dozornej rady spoločnosti s výnimkou členov dozornej rady volených a odvolávaných zamestnancami,
- f) schvaľovanie pravidiel odmeňovania členov orgánov spoločnosti,
- g) schválenie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát, vrátane určenia výšky tantiém a dividend,

- h) rozhodnutie o premene akcií vydaných ako listinné cenné papiere na zaknihované cenné papiere a naopak,
- i) rozhodnutie o zrušení spoločnosti a o zmene právnej formy,
- j) rozhodovanie o ďalších otázkach, ktoré zákon alebo stanovy zahŕňajú do pôsobnosti valného zhromaždenia,
- k) rozhodovanie o schválení zmluvy o prevode podniku alebo zmluvy o prevode časti podniku.

Valné zhromaždenie rozhoduje väčšinou hlasov prítomných akcionárov, pokiaľ zákon alebo stanovy neurčujú inak. Rozhodnutie o zmene stanov, zvýšení alebo znížení základného imania, o poverení predstavenstva na zvýšenie základného imania, o vydaní dlhopisov, o zlúčení spoločnosti, zrušení spoločnosti alebo zmene právnej formy vyžaduje dvojtretinovú väčšinu hlasov všetkých akcionárov a musí byť o tom vyhotovená notárska zápisnica. Rozhodnutia valného zhromaždenia sa prijímajú vo forme uznesenia valného zhromaždenia, ktorého úplné znenie sa uvedie v zápisnici z valného zhromaždenia. Podiel akcionárov na hlasovacích právach zodpovedá podielu akcionárov na základnom imaní Emitenta. Akcionár Emitenta má všetky práva prislúchajúce mu z Obchodného zákonníka a ďalších právnych predpisov Slovenskej republiky, a to najmä: podieľať sa na riadení Emitenta spôsobom stanoveným všeobecne záväznými právnymi predpismi a stanovami; zúčastniť sa rokovania valného zhromaždenia, hlasovať, požadovať a dostať vysvetlenie k záležitostiam, ktoré sa týkajú Emitenta, ktoré sú predmetom rokovania valného zhromaždenia a uplatňovať na valnom zhromaždení návrhy a protinavrhy; právo požiadať predstavenstvo o zvolanie mimoriadneho valného zhromaždenia s cieľom prerokovať navrhované záležitosti; na podiel zo zisku spoločnosti (dividendu), ktorý bol valným

zhromaždením v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi aj stanovami Emitenta a podľa výsledku hospodárenia spoločnosti schválený na rozdelenie, pričom tento podiel sa určuje pomerom menovitej hodnoty jeho akcií k menovitej hodnote akcií všetkých akcionárov; na podiel na likvidačnom zostatku po zrušení Emitenta s likvidáciou.

**Informácie o zložení a činnosti predstavenstva a jeho výborov**

Hlavná činnosť predstavenstva bola zameraná na rast akcionárskej hodnoty, zvyšovanie efektívnosti a na zabezpečenie transparentnosti aktivít Emitenta voči zainteresovaným stranám. Rovnako tak predstavenstvo vynakladalo úsilie na riadenie podnikateľského rizika. Všetci členovia predstavenstva mali riadny prístup ku všetkým relevantným informáciám týkajúcich sa Emitenta. Písomnosti s podrobnými informáciami boli distribuované v dostatočnom časovom predstihu, čím sa zabezpečila schopnosť predstavenstva vynášať kvalifikované rozhodnutia v jednotlivých záležitostiach.

Predstavenstvo počas roka 2019 prijalo iba rozhodnutia týkajúce sa bežného riadenia spoločnosti vo všetkých oblastiach jej činnosti. Počas roka 2019 neprijalo predstavenstvo žiadne rozhodnutia závažného charakteru, ktoré by mali významný vplyv na Emitenta.

**Informácie o zložení a činnosti výborov**

Výbor pre audit nebol zriadený. Dozorná rada vykonáva činnosti výboru pre audit u Emitenta. Iné výbory Emitent nezriadil.

**Ďalšie informácie podľa § 20 ods. 7 zákona o účtovníctve**

Vydané cenné papiere, ktoré tvoria základné imanie, vrátane údajov o cenných papieroch, ktoré neboli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu v žiadnom členskom štáte alebo štáte Európskeho hospodárskeho priestoru.

**Akcie**

ISIN	Druh	Forma	Podoba	Počet	Menovitá hodnota	% na ZI
0	kmeňové	akcie na meno	listinné	43	5 000 EUR	100

Prevoditeľnosť akcií nie je obmedzená. Akcie neboli prijaté na obchodovanie.

## Dlhopisy

Dlhopisy Across Properties, a.s.	Dlhopis Across Properties 1
<b>ISIN</b>	SK4000016002
<b>Druh</b>	dlhopis
<b>Forma</b>	na doručiteľa
<b>Podoba</b>	zaknihovaná
<b>Počet</b>	81 000
<b>Menovitá hodnota</b>	100 EUR
<b>Opis práv</b>	zverejnené v Emisných podmienkach
<b>Začiatok vydávania</b>	10. 9. 2019
<b>Splatnosť menovitej hodnoty</b>	10. 12. 2022
<b>Spôsob určenia výnosu</b>	Dlhopisy nie sú úročené žiadnou úrokovou sadzbou, pričom výnos dlhopisov je Emitentom určený ako rozdiel medzi menovitou hodnotou dlhopisov a emisným kurzom dlhopisov.
Termíny výplaty	Dlhopis má formu dlhopisu s nulovým kupónom (zero-coupon bond).
Predčasné splatenie	nie
Záruka za splatnosť	nie

### a) Kvalifikovaná účasť na základnom imaní

Emitent je vlastnený 100 % podielom na základnom imaní a hlasovacích právach spoločnosťou Across Finance, a.s., LEI: 097900BHLV0000090737, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 3342/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO: 35 887 753.

### b) Majitelia cenných papierov s osobitnými právami kontroly s uvedením opisu týchto práv

Emitent nemá akcionárov s osobitnými právami kontroly. Všetci akcionári majú rovnaké práva. V spoločnosti neboli vydané zamestnanecké akcie.

### c) Obmedzenia hlasovacích práv

Počet hlasov majiteľov listinných akcií na meno sa spravuje výškou menovitej hodnoty akcií. Neexistujú žiadne obmedzenia hlasovacích práv.

### d) Dohody medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré sú známe a môžu viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov a k obmedzeniam hlasovacích práv

Emitentovi nie sú známe žiadne dohody medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré by mohli viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov a k obmedzeniam hlasovacích práv.

### e) Pravidlá upravujúce vymenovanie a odvolanie členov jej štatutárneho orgánu a zmenu stanov

Predstavenstvo je volené a odvolávané valným zhromaždením spoločnosti. Členom predstavenstva môže byť len fyzická osoba. Funkčné obdobie člena predstavenstva je päť rokov. Opätovná voľba je možná. Valné zhromaždenie zároveň určí, ktorý z členov predstavenstva je predsedom predstavenstva a podpredsedom predstavenstva. Emitent je priamo riadený predstavenstvom a nemá výkonných manažérov. Členovia predstavenstva a členovia dozornej rady majú dostatočné odborné skúsenosti a znalosti, ako aj manažérsku a riadiacu prax. Na zmenu stanov spoločnosti je potrebný súhlas akcionárov na valnom zhromaždení.

Člena predstavenstva Emitenta volí a odvoláva valné zhromaždenie spoločnosti z akcionárov alebo iných osôb. Funkčné obdobie člena predstavenstva je tri roky, funkčné obdobie končí až voľbou nového člena predstavenstva. Predstavenstvo Emitenta predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie návrhy na zmeny stanov Emitenta. O dopĺňaní a zmene stanov rozhoduje valné zhromaždenie dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých akcionárov.

### f) Právomoci štatutárneho orgánu, najmä ich právomoci rozhodnúť o vydaní akcií alebo spätnom odkúpení akcií

Právomoci štatutárneho orgánu sú uvedené v platných stanovách spoločnosti, do ktorých je možné nahliadnuť v sídle spoločnosti, t.j. na adrese Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika. V období účtovného roka 2019 sa právomoci štatutárneho orgánu nemenili. O vydaní akcií alebo spätnom odkúpení akcií rozhoduje valné zhromaždenie.

### g) Významné dohody

Ide o dohody, v ktorých je Emitent zmluvnou stranou, a ktoré nadobúdajú účinnosť, menia sa, alebo ktorých platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie a o jej účinkoch, s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo; táto výnimka sa neuplatní, ak je spoločnosť povinná zverejniť tieto údaje v rámci plnenia povinností ustanovených osobitnými predpismi. Emitent uzatvoril v priebehu roka 2019 iba zmluvy, ktoré súviseli so zabezpečením podnikateľskej činnosti alebo boli uvedené v Prospekte cenného papiera vydaných dlhopisov.

### h) Iné dohody

Ide o všetky dohody uzatvorené medzi Emitentom a členmi jeho orgánov alebo zamestnancami, na základe ktorých sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu, alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie. Emitent nemá uzatvorené žiadne dohody s členmi jeho orgánov alebo zamestnancami, na základe ktorých by sa im mala poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu, alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

## Čestné prehlásenie

V mene spoločnosti Across Properties, a.s., IČO: 50 380 621, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 6425/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika, vyhlasujeme, že výročná správa obsahuje, podľa našich najlepších znalostí, pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Emitenta spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.

V Bratislave 30. apríla 2020



Ing. Július Strapek  
predseda predstavenstva



Branislav Strapek  
podpredseda predstavenstva

**INTERAUDIT Group, s.r.o.**  
Šancova 102/A, Bratislava



### SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom a štatutárnemu orgánu spoločnosti Across Properties, a.s.

#### Správa z auditu účtovnej závierky

##### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Across Properties, a.s., Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO 50 380 621 („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje

##### **pravdivý a verný**

obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2019 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

##### Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

##### Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

Upozorňujeme na poznámku v časti O, bod 62. k účtovnej závierke, v ktorom sa uvádza, že Spoločnosť posúdila vplyv na svoje podnikateľské a obchodné aktivity a finančnú situáciu, ktorá bola vyvolaná vírusom COVID19 po 13.3.2020. Ako sa uvádza v bode 62. poznámok, situácia sa stále vyvíja, vedenie účtovnej jednotky si nemyslí, že je možné poskytnúť kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej situácie na účtovnú jednotku. Akýkoľvek negatívny vplyv resp. straty zahŕňa účtovná jednotka do účtovníctva a účtovnej závierky roku 2020. Tieto okolnosti alebo udalosti spolu s inými záležitosťami uvedenými v bode 62. naznačujú, že existuje významná neistota, ktorá vyvoláva závažné pochybnosti o schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Náš názor nie je z tohto dôvodu modifikovaný.

#### Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

#### Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídienie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

#### Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo Výročnej správe upravenej podľa požiadaviek NB SR zostavenej za rok 2019 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava, 3. apríl 2020, okrem časti správy „Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo Výročnej správe“, pre účely ktorej je dátum našej správy 21. apríl 2020.

Ing. Vladimír Kolenič  
Zodpovedný audítor  
Licencia SKAU č. 203



Overovateľ: INTERAUDIT Group, s.r.o.  
Šancova 102/A, 831 04 Bratislava  
zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I,  
oddiel Sro, vložka č. 16969/B  
IČO: 35 743 409  
Licencia SKAU č. 168

# Účtovná zvierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve

k 31. 12. 2019 (v celých eurách)

**Obdobie, za ktoré sa účtovná zvierka zostavuje**

Od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

**Deň, ku ktorému sa účtovná zvierka zostavuje**

31. 12. 2019

**SK NACE**

73 110

**IČO**

503 806 21

**Obchodné meno alebo názov účtovnej jednotky**

Across Properties, a.s.

**Právna forma účtovnej jednotky**

Akciová spoločnosť

**Sídlo**

Zochova 3  
811 03 Bratislava

**Smerové číslo telefónu**

02

**Číslo telefónu**

582 403 00

**Číslo faxu**

582 403 11

---

Deň zostavenia  
účtovnej zvierky  
1. apríla 2020

Deň schválenia  
účtovnej zvierky  
30. apríla 2020

Meno a funkcia štatutárneho orgánu účtovnej jednotky  
alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo meno  
a funkciu fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

---

**Ing. Július Strapek**  
predseda  
predstavenstva

**Branislav Strapek**  
podpredseda  
predstavenstva

---

Aktíva	2019	2018
SPOLU MAJETOK	11 847 885	529 833
A. Neobežný majetok	4 114 816	526 934
<b>A.I. Dlhodobý nehmotný majetok</b>		
A.I.1. Aktivované náklady na vývoj		
2. Softvér		
3. Oceniteľné práva		
4. Goodwill		
5. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok		
6. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok		
7. Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok		
<b>A.II. Dlhodobý hmotný majetok</b>		
A.II.1. Pozemky		
2. Stavby		
3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí		
4. Pestovateľské celky trvalých porastov		
5. Základné stádo a ťažné zvieratá		
6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok		
7. Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok		
8. Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok		
9. Opravná položka k nadobudnutému majetku		
<b>A.III. Dlhodobý finančný majetok</b>	<b>4 114 816</b>	<b>526 934</b>
A.III.1. Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	4 114 816	526 934
2. Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou, okrem v prepojených účtovných jednotkách		
3. Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely		
4. Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám		
5. Pôžičky v rámci podielovej účasti, okrem prepojeným účtovným jednotkám		
6. Ostatné pôžičky		
7. Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok		
8. Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok		
9. Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok		
10. Obstarávaný dlhodobý finančný majetok		
11. Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok		
B. Obežný majetok	6 468 015	2 899
<b>B.I. Zásoby</b>		
B.I.1. Materiál		
2. Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby		
3. Výrobky		
4. Zvieratá		
5. Tovar		

6. Poskytnuté preddavky na zásoby		
<b>B.II. Dlhodobé pohľadávky</b>	<b>515</b>	
<b>B.II.1. Pohľadávky z obchodného styku</b>		
1.a. Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám		
1.b. Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti, okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám		
1.c. Ostatné pohľadávky z obchodného styku		
2. Čistá hodnota zákazky		
3. Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám		
4. Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti, okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám		
5. Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu		
6. Pohľadávky z derivátových operácií		
7. Iné pohľadávky		
8. Odložená daňová pohľadávka	515	
<b>B.III. Krátkodobé pohľadávky</b>	<b>1 181 661</b>	<b>2 832</b>
<b>B.III.1. Pohľadávky z obchodného styku</b>	<b>2 083</b>	<b>2 083</b>
1.a. Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám		
1.b. Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti, okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám		
1.c. Ostatné pohľadávky z obchodného styku	2 083	2 083
2. Čistá hodnota zákazky		
3. Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	800 000	
4. Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti, okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám		
5. Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu		
6. Sociálne poistenie		
7. Daňové pohľadávky a dotácie	913	749
8. Pohľadávky z derivátových operácií		
9. Iné pohľadávky	378 665	
<b>B.IV. Krátkodobý finančný majetok</b>	<b>5 284 300</b>	
B.IV.1. Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách		
2. Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách	5 284 300	
3. Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely		
4. Obstarávaný krátkodobý finančný majetok		
B.V. Finančné účty	1 539	67
B.V.1. Peniaze		
2. Účty v bankách	1 539	67
<b>C. Časové rozlíšenie</b>	<b>1 265 054</b>	
C.1. Náklady budúcich období dlhodobé		
2. Náklady budúcich období krátkodobé	1 265 054	
3. Príjmy budúcich období dlhodobé		
4. Príjmy budúcich období krátkodobé		

Pasíva	2019	2018
<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b>	11 847 885	529 833
A. Vlastné imanie	897 359	76 776
<b>A.I. Základné imanie</b>	<b>215 000</b>	<b>215 000</b>
A.I.1. Základné imanie	215 000	215 000
2. Zmena základného imania		
3. Pohľadávky za upísané vlastné imanie		
A.II. Emisné ážio		
A.III. Ostatné kapitálové fondy	800 000	
A.IV. Zákonné rezervné fondy	21 603	21 603
A.IV.1. Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	21 603	21 603
2. Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely		
A.V. Ostatné fondy zo zisku		
A.V.1. Štatutárne fondy		
2. Ostatné fondy		
<b>A.VI. Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>		
A.VI.1. Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov		
2. Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí		
3. Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení		
A.VII. Výsledok hospodárenia minulých rokov	-159 827	-142 033
A.VII.1. Nerozdelený zisk minulých rokov		-142 033
2. Neuhradená strata minulých rokov	-159 827	
A.VIII. Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/-	20 583	-17 794
B. Záväzky	10 950 526	453 057
<b>B.I. Dlhodobé záväzky</b>	<b>7 123 900</b>	<b>-109</b>
B.I.1. Dlhodobé záväzky z obchodného styku		
1.a. Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám		
1.b. Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti, okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám		
1.c. Ostatné záväzky z obchodného styku		
2. Čistá hodnota zákazky		
3. Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám		
4. Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti, okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám		
5. Ostatné dlhodobé záväzky		
6. Dlhodobé prijaté preddavky		
7. Dlhodobé zmenky na úhradu		
8. Vydané dlhopisy	7 123 900	-109
9. Záväzky zo sociálneho fondu		
10. Iné dlhodobé záväzky		
11. Dlhodobé záväzky z derivátových operácií		
12. Odložený daňový záväzok		

B.II. Dlhodobé rezervy		
B.II.1. Zákonné rezervy		
2. Ostatné rezervy		
B.III. Dlhodobé bankové úvery		
<b>B.IV. Krátkodobé záväzky</b>	<b>3 826 626</b>	<b>453 166</b>
<b>B.IV.1. Záväzky z obchodného styku</b>	<b>3 820 410</b>	<b>229 858</b>
1.a. Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám		
1.b. Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti, okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám		
1.c. Ostatné záväzky z obchodného styku	3 820 410	229 858
2. Čistá hodnota zákazky		
3. Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám		
4. Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti, okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám		
5. Záväzky voči spoločníkom a združeniu		
6. Záväzky voči zamestnancom	214	208
7. Záväzky zo sociálneho poistenia		
8. Daňové záväzky a dotácie	6 002	
9. Záväzky z derivátových operácií		
10. Iné záväzky		223 100
B.V. Krátkodobé rezervy		
B.V.1. Zákonné rezervy		
2. Ostatné rezervy		
B.VI. Bežné bankové úvery		
B.VII. Krátkodobé finančné výpomoci		
<b>C. Časové rozlíšenie</b>		
C.1. Výdavky budúcich období dlhodobé		
2. Výdavky budúcich období krátkodobé		
3. Výnosy budúcich období dlhodobé		
4. Výnosy budúcich období krátkodobé		

Výkaz ziskov a strát	2019	2018
* Čistý obrat		
<b>** Výnosy z hospodárskej činnosti spolu</b>		
I. Tržby z predaja tovaru		
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov		
III. Tržby z predaja služieb		
IV. Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-)		
V. Aktivácia		
VI. Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu		
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti		
** Náklady na hospodársku činnosť spolu	22 526	17 631
A. Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru		
B. Spotreba materiálu energie a ostatných neskladovateľných dodávok		
C. Opravné položky k zásobám (+/-)		
D. Služby	22 357	17 631
E. Osobné náklady	109	
E.1. Mzdové náklady		
2. Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva		
3. Náklady na sociálne poistenie		
4. Sociálne náklady	109	
F. Dane a poplatky		
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku		
G.1. Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku		
2. Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-)		
H. Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu		
I. Opravné položky k pohľadávkam (+/-)		
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	60	
*** Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-)	-22 526	-17 631
* Pridaná hodnota	-22 357	-17 631
<b>** Výnosy z finančnej činnosti</b>	<b>5 984 426</b>	
VIII. Tržby z predaja cenných papierov a podielov	5 858 399	
IX. Výnosy z dlhodobého finančného majetku		
IX.1. Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek		
2. Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti, okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek		
3. Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov		
X. Výnosy z krátkodobého finančného majetku		
X.1. Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek		

2. Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti, okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek		
3. Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku		
XI. Výnosové úroky		
XI.1. Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek		
2. Ostatné výnosové úroky		
XII. Kurzové zisky		
XIII. Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií	126 027	
XIV. Ostatné výnosy z finančnej činnosti		
<b>** Náklady na finančnú činnosť</b>	<b>5 935 829</b>	<b>163</b>
K. Predané cenné papiere a podiely	5 158 395	
L. Náklady na krátkodobý finančný majetok		
M. Opravné položky k finančnému majetku		
N. Nákladové úroky	777 348	
N.1. Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky		
2. Ostatné nákladové úroky	777 348	
O. Kurzové straty		24
P. Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie		
Q. Ostatné náklady na finančnú činnosť	86	139
*** Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-)	48 597	-163
**** Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-)	26 071	-17 794
R. Daň z príjmov	5 488	
R.1. Daň z príjmov splatná	6 002	
2. Daň z príjmov odložená (+/-)	-514	
S. Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom		
**** Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	20 583	-17 794

## A. Informácie o účtovnej jednotke

### 1. Informácie k časti A. písm. a) prílohy č. 3 o založení spoločnosti

Spoločnosť Across Properties, a.s., bola založená dňa 3. 6. 2016 a do obchodného registra bola zapísaná 28. 7. 2016 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka č. 6425/B).

### 2. Informácie k časti A. písm. b) prílohy č. 3 o hlavných činnostiach spoločnosti Across Properties, a.s.:

- Reklamné a marketingové služby
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- Počítačové služby
- Služby spojené s počítačovým spracovaním údajov
- Administratívne služby
- Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- Činnosť informačných kancelárií
- Poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- Inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení
- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti (realitná činnosť)

### 3. Informácie k časti A. písm. c) prílohy č. 3 o počte zamestnancov

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

### 4. Informácie k časti A. písm. d) prílohy č. 3: Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť Across Properties, a.s., nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

### 5. Informácie k časti A. písm. e) prílohy č. 3 o právnom dôvode na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti Across Properties, a.s., 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.

### 6. Informácie k časti A. písm. f) prílohy č. 3 o dátume schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti Across Properties, a.s., k 31. decembru 2018 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 2018 do 31. decembra 2018 bola schválená valným zhromaždením dňa 7. 11. 2019.

## C. Informácie o konsolidovanom celku

### 7. Informácie k časti C. písm. a) až d) prílohy č. 3 o konsolidovanom celku

Spoločnosť je zahrňovaná do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Across Finance, a. s., Zochova 3, 811 03 Bratislava, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku.

Konsolidovaná účtovná závierka je dostupná v sídle spoločnosti Across Finance, a. s., so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, pričom konsolidovaná účtovná závierka je uložená v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.

Konsolidovaná účtovná závierka je zostavená ako účtovná závierka v súlade s § 22 Zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov a v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie (IFRS) a ostatnými platnými IFRS prijatými a účinnými v rámci Európskej únie.

## D. Ďalšie informácie

### 8. Informácia k časti D. prílohy č.3. o účtovných metodách a všeobecných účtovných zásadách

- Údaje o použitých účtovných zásadách a účtovných metodách
- Údaje vykázané na strane aktív súvahy
- Údaje vykázané na strane pasív súvahy
- Údaje o výnosoch
- Údaje o nákladoch
- Údaje o daniach z príjmov
- Údaje o podsúvahových účtoch
- Údaje o iných aktívach a iných pasívach
- Údaje o spriaznených osobách
- Údaje o skutočnostiach, ktoré nastali medzi dňom, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a dňom jej zostavenia
- Údaje o prehľade zmien vlastného imania
- Údaje o prehľade peňažných tokov

## E. Informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metodách

### 9. Informácie k časti E. prílohy č. 3 o účtovných zásadách a účtovných metodách

#### a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti Across Properties, a.s., (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované, okrem:

- účtovania poistenia majetku určeného na prevádzkovú činnosť a iného poistného súvisiaceho s prevádzkovou činnosťou. Takéto poistenie sa od 1. januára 2011 účtuje na účet 548 – Ostatné náklady na hospodársku činnosť;
- spôsobu účtovania zákazkovej výroby;
- účtovania zákazkovej výstavby nehnuteľnosti určenej na predaj (priebežný transfer);
- účtovania zákazkovej výstavby nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatnej (nie priebežný transfer);
- účtovania obstarania nehnuteľnosti za účelom ďalšieho predaja;
- účtovania koncesie u koncesionára.

Uvedené zmeny nemajú vplyv na výsledok hospodárenia vykázaný v predchádzajúcich účtovných obdobiach, keďže sa aplikujú prospektívne na účtovné prípady, ktoré vznikli po 1. januári 2011. V súvislosti so zmenou účtovania zákazkovej výroby, zákazkovej výstavby nehnuteľnosti a obstarania nehnuteľnosti na účel ďalšieho predaja boli do súvahy a výkazu ziskov a strát doplnené nové účty.

#### b) 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 dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú od 1. júla 2010 úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Náklady na výskum sa neaktivujú, účtujú sa do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie náklady na vývoj, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých je možné preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas maximálne 5 rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom je dlhodobý majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací 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 %
Aktivované náklady na vývoj	5	lineárna	20
Softvér	5	lineárna	20
Oceniteľné práva (licencia)	8	lineárna	12,5
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom je dlhodobý majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací 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:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20	lineárna	5
Stroje, prístroje a zariadenia	8 až 12	lineárna	8,3 až 12,5
Dopravné prostriedky	4 až 6	lineárna	16 až 30
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

#### c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú obstarávacími cenami, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov.

#### d) Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávací cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

**e) Zákazková výroba**

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy stupňa dokončenia zákazky (angl. percentage-of-completion-method).

**f) Zákazková výstavba nehnuteľnosti**

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer  
 Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia  
 Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)  
 Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže pri predaji nehnuteľnosti

**g) 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.

**h) Peňažné prostriedky a ceniny**

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

**i) 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.

**j) Rezervy**

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

**k) Záväzky**

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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.

**l) 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.

**m) 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.

**n) Emisné kvóty**

Bezodplatne pripísaný proporčný podiel emisných kvót v ocenení reprodukčnou obstarávacou cenou sa účtuje v prospech výnosov budúcich období.

Zúčtovanie výnosov budúcich období sa uskutočňuje v časovej a vecnej súvislosti s použitím bezodplatne pripísaných emisných kvót z dôvodu ich predaja alebo tvorby rezervy alebo splnenia povinnosti odovzdania emisných kvót.

**o) Dotácie zo štátneho rozpočtu**

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že na základe splnených podmienok na poskytnutie dotácie sa Spoločnosti daná dotácia poskytne.

Dotácie na hospodársku činnosť Spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel.

Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku.

**p) Prenájom (lízing)**

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.

Finančný prenájom (s kúpnu opciou; bez kúpnej opcie je považovaný za operatívny prenájom). Majetok prenajatý na základe zmluvy uzatvorenej do 31. decembra 2003 vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Majetok prenajatý na základe zmluvy uzatvorenej 1. januára 2004 a neskôr, vykazuje ako svoj majetok jeho nájomca, nie vlastník.

**q) Deriváty**

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

**r) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi**

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

**s) Cudzí 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 prostredníctvom účtu vedeného v tejto 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.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

**t) 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.

## F. Informácie o údajoch na strane aktív súvahy

### 10. Informácie k časti F. písm. a) prílohy č. 3 o dlhodobom nehmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktívované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
<b>Prvotné ocenenie</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia								
<b>Oprávky</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia								
<b>Opravné položky</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia								
<b>Zostatková hodnota</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Stav na konci účtovného obdobia								

Tabuľka č. 2

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktívované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
<b>Prvotné ocenenie</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia								
<b>Oprávky</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia								
<b>Opravné položky</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia								
<b>Zostatková hodnota</b>								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Stav na konci účtovného obdobia								

### 11. Informácie k časti F. písm. c) prílohy č. 3 o dlhodobom nehmotnom majetku

ÚJ nemá obsahovú náplň.

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	

12. Informácie k časti F. písm. a) prílohy č. 3 o dlhodobom hmotnom majetku

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<b>Prvotné ocenenie</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
<b>Oprávky</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
<b>Opravné položky</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
<b>Zostatková hodnota</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Stav na konci účtovného obdobia									

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<b>Prvotné ocenenie</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
<b>Oprávky</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
<b>Opravné položky</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
<b>Zostatková hodnota</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Stav na konci účtovného obdobia									

**13. Informácie k časti F. písm. b) prílohy č. 3 Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

Poistený majetok	Poistná suma	Platnosť zmluvy od – do
Poistenie podnikateľov		
Poistenie hnutelných vecí		

**14. Informácie k časti F. písm. c) prílohy č. 3 o dlhodobom hmotnom majetku**

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	

**15. Informácie k časti F. písm. d) prílohy č. 3 prehľad o dlhodobom majetku, pri ktorom vlastnícke právo nadobudol veriteľ zmluvou o zabezpečovacom prevode práva, ale ktorý užíva účtovná jednotka na základe zmluvy o výpožičke**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

**16. Informácie k časti F. písm. e) prílohy č. 3 prehľad o dlhodobom nehnuteľnom majetku, pri ktorom nebolo vlastnícke právo zapísané do katastra nehnuteľností ku dňu zostavenia účtovnej závierky a táto ho užíva**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

**17. Informácie k časti F. písm. f) prílohy č. 3 - charakteristika Goodwilu**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

**18. Informácie k časti F. písm. g) prílohy č. 3 o položkách účtovaných na účte 097 – opravná položka k nadobudnutému majetku**

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobý nehnuteľný majetok					
Dlhodobý hmotný majetok					
Dlhodobý finančný majetok					
Spolu					

**19. Informácie k časti F. písm. h) prílohy č. 3 o výskumnej a vývojovej činnosti v bežnom období**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

Náklady	Náklady na výskum	Náklady vynaložené v bežnom období na vývoj – neaktivované	Náklady vynaložené v bežnom období na vývoj – aktivované

**20. Informácie k časti F. písm. j) prílohy č. 3 o dlhodobom finančnom majetku**

Tabuľka č. 1

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podst. vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obsta-rávaný DFM	Poskyt-nuté preddav-ky na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<b>Prvotné ocenenie</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	526 934								
Prírastky	3 587 882								
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	4 114 816								
<b>Opravné položky</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
<b>Účtovná hodnota</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	526 934								
Stav na konci účtovného obdobia	4 114 816								

Tabuľka č. 2

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podst. vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obsta-rávaný DFM	Poskyt-nuté preddav-ky na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
<b>Prvotné ocenenie</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	524 634								
Prírastky	2 300								
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	526 934								
<b>Opravné položky</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
<b>Účtovná hodnota</b>									
Stav na začiatku účtovného obdobia	524 634								
Stav na konci účtovného obdobia	526 934								

21. Informácie k časti F. písm. m) prílohy č. 3 o dlhodobom finančnom majetku

ÚJ nemá obsahovú náplň.

Dlhodobý finančný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	
Dlhodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	

22. Informácie k časti F. písm. i) prílohy č. 3 o štruktúre dlhodobého finančného majetku

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Bežné účtovné obdobie				
	Podiel ÚJ na ZI v %	Podiel ÚJ na hlasovacích právach v %	Hodnota vlastného imania ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Výsledok hospodárenia ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Účtovná hodnota DFM
a	b	c	d	e	f
<b>Dcérske účtovné jednotky</b>					
Euro Mart Kostelec, s.r.o.	100	100	415 460	103 904	115 017
Euro Mart RI, s.r.o.	100	100	446 237	179 786	115 017
Euro Mart PR, s.r.o.	100	100	-56 163	12 358	115 017
Nad Vachmajstrom s.r.o.	100	100	5 014	-7	2 300
Investičné družstvo Koliba	90,82	90,82	1 736 049	-16 172	1 579 582
Investičné družstvo Machnáč	95,72	95,72	2 160 958	-122	2 187 882
<b>Účtovné jednotky s podstatným vplyvom</b>					
<b>Ostatné realizovateľné CP a podiely</b>					
<b>Obstarávaný DFM na účely vykonania vplyvu v inej ÚJ</b>					
Dlhodobý finančný majetok spolu	x	x	x	x	

**23. Informácie k časti F. písm. j) a l) prílohy č. 3 o dlhových CP držaných do splatnosti**  
 ÚJ nemá obsahovú náplň.

**24. Informácie k časti F. písm. j) a l) prílohy č. 3 o poskytnutých dlhodobých pôžičkách**  
 ÚJ nemá obsahovú náplň.

**25. Informácie k časti F. písm. o) prílohy č. 3 o opravných položkách k zásobám**  
 ÚJ nemá obsahovú náplň.

**26. Informácie k časti F. písm. p) prílohy č. 3 o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať**  
 ÚJ nemá obsahovú náplň.

**27. Informácie k časti F. písm. q) prílohy č. 3 o zákazkovej výrobe a o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti určenej na predaj**  
 ÚJ nemá obsahovú náplň.

**28. Informácie k časti F. písm. r) prílohy č. 3 o vývoji opravnej položky k pohľadávkam**

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku					
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke					
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Pohľadávky spolu					

**29. Informácie k časti F. písm. s) prílohy č. 3 o vekovej štruktúre pohľadávok**

Tabuľka č. 1

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu			
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	2 167		2 167
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	800 000		800 000
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	913		913
Iné pohľadávky	378 665		378 665
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 181 745		1 181 745

Tabuľka č. 2

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	1 181 745	2 832
Krátkodobé pohľadávky spolu		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu		

**30. Informácie k časti F. písm. t) a u) prílohy č. 3 o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

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

**31. Informácie k časti F. písm. w) prílohy č. 3 o krátkodobom finančnom majetku**

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny		
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	1 540	67
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	1 540	67

Tabuľka č. 2

Krátkodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Majetkové CP na obchodovanie					
Dlhové CP na obchodovanie		5 284 300			5 284 300
Emisné kvóty					
Dlhové CP so splatnosťou do jedného roka držané do splatnosti					
Ostatné realizovateľné CP					
Obstarávanie krátkodobého finančného majetku					
Krátkodobý finančný majetok spolu		5 284 300			5 284 300

**32. Informácie k časti F. písm. x) prílohy č. 3 o vývoji opravnej položky ku krátkodobému finančnému majetku**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

**33. Informácie k časti F. písm. y) prílohy č. 3 o krátkodobom finančnom majetku, na ktorý bolo zriadené záložné právo a o krátkodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

**34. Informácie k časti F. písm. za) prílohy č. 3 o ocenení krátkodobého finančného majetku ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka reálnou hodnotou**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

**35. Informácie k časti F. písm. zb) prílohy č. 3 o vlastných akciách**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

- Dôvod nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia.
- Počet a menovitá hodnota nadobudnutých vlastných akcií počas účtovného obdobia a počet a menovitá hodnota prevedených vlastných akcií počas účtovného obdobia, pričom sa uvádza percentuálna hodnota týchto vlastných akcií na upísanom základnom imaní.
- Počet a hodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia nadobudli a počet a hodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia previedli na inú osobu.
- Počet, menovitá hodnota a hodnota, za ktorú sa vlastné akcie nadobudli, a ktoré účtovná jednotka má v držbe k poslednému dňu účtovného obdobia; uvádza sa aj ich percentuálny podiel na upísanom základnom imaní.

**36. Informácie k časti F. písm. zc) prílohy č. 3 o významných položkách časového rozlíšenia na strane aktív**

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	1 265 054	
z vydaných dlhopisov	1 265 054	
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:		

**37. Informácie k časti F. písm. zd) prílohy č. 3 o majetku prenajatom formou finančného prenájmu**

ÚJ nemá obsahovú náplň.

## G. Informácie o údajoch na strane pasív súvahy

### 38. Informácie k časti G. písm. a) k bodu 1 a 2 - Údaje o vlastnom imaní

Popis základného imania, výška upísaného imania nezapisovaného v OR

	V EUR	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Základné imanie celkom	215 000	215 000
Počet akcií (a.s.)	43	43
Nominálna hodnota akcie (a.s.)	5 000	5 000
Zisk na akciu alebo na podiel na základnom imaní		
Hodnota upísaného vlastného imania		
Hodnota splateného základného imania		
Prehľad o zisku alebo strate, ktorá nebola účtovaná ako náklad alebo výnos, ale priamo na účty vlastného imania, najmä zmeny reálnej hodnoty majetku, zmeny hodnoty majetku pri použití metódy vlastného imania		

### 39. Informácie k časti G. písm. a) tretiemu bodu prílohy č. 3 o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	
Rozdelenie účtovného zisku	
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	17 794
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	17 794
Iné	
Spolu	17 794

### 40. Informácie k časti G. písm. b) prílohy č. 3 o rezervách

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>					
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>					
Na audit a konsolidáciu		1350			1350

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>					
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>					

**41. Informácie k časti G. písm. c) a d) prílohy č. 3 o záväzkoch**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	7 123 900	
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	7 123 900	
Krátkodobé záväzky spolu	3 820 624	453 166
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti, do jedného roka vrátane	3 820 624	453 166
Záväzky po lehote splatnosti		

**42. Informácie k časti F. písm. v) a časti G. písm. f) prílohy č. 3 o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:</b>		
odpočítateľné		
zdaniteľné		
<b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:</b>		
odpočítateľné		
zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)		
Odložená daňová pohľadávka		
Uplatnená daňová pohľadávka		
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov		
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok		
Zmena odloženého daňového záväzku		
Zaúčtovaná ako náklad		
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Iné		

**43. Informácie k časti G. písm. g) prílohy č. 3 o záväzkoch zo sociálneho fondu**

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

**44. Informácie k časti G. písm. h) prílohy č. 3 o vydaných dlhopisoch**

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
ACROSS Properties 1	100	71 239	80,392	7,5 %	10. 12. 2022

**45. Informácie k časti G. písm. i) prílohy č. 3 o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach**

Tabuľka č. 1

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

Tabuľka č. 2

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
<b>Dlhodobé pôžičky</b>						
<b>Krátkodobé pôžičky</b>						
<b>Krátkodobé finančné výpomoci</b>						

**46. Informácie k časti G. písm. j) prílohy č. 3 o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:		

**47. Informácie k časti G. písm. k) prílohy č. 3 o významných položkách derivátov za bežné účtovné obdobie**

ÚJ nemá obsahovú náplň.



## I. Informácie o nákladoch

### 54. Informácie k časti I. písm. a) až e) prílohy č. 3 o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Základ dane	Daň	
Významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	22 357		17 631
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	2 600		
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	2 300		
súvisiace audítorské služby	300		
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:			
Odborné poradenstvo	12 000		11 997
Ostatné	7 757		5 634
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:			
Finančné náklady, z toho:	5 935 829		163
Kurzové straty, z toho:	0		24
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka			24
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:			
Úroky	777 348		0
Predané CP a podiely	5 158 395		
Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, týkajúce sa bežného účtovného obdobia:			
Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, týkajúce sa predchádzajúcich účtovných období:			

## J. Informácie o daniach z príjmov

### 55. Informácie k časti J. písm. a) až e) prílohy č. 3 o daniach z príjmov

ÚJ nemá obsahovú náplň.

### 56. Informácie k časti J. písm. f) a g) prílohy č. 3 o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	26 071	x	x	-17 794	x	x
teoretická daň	x	5 475		x		
Daňovo neuznané náklady	2 510	527	21			
Výnosy nepodliehajúce dani						
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky						
Umorenie daňovej straty						
Zmena sadzby dane						
Iné						
Spolu	39 934			-17 794		
Splatná daň z príjmov	x	0	21	x	0	21
Odložená daň z príjmov	x	-514	21	x		
Celková daň z príjmov	x	-514	21	x	0	21

## K. Informácie o podsúvahových položkách

### 57. Informácie k časti K. prílohy č. 3 o podsúvahových položkách

ÚJ nemá obsahovú náplň.

## L. Informácie o iných aktívach a iných pasívach

### 58. Informácie k časti L. písm. a) prílohy č. 3 o podmienených záväzkoch

ÚJ nemá obsahovú náplň.

### 59. Informácie k časti L. písm. c) prílohy č. 3 o podmienenom majetku

ÚJ nemá obsahovú náplň.

## M. Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov účtovnej jednotky

60. Informácie k časti M. prílohy č. 3 o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov  
ÚJ nemá obsahovú náplň.

## N. Informácie o ekonomických vzťahoch účtovnej jednotky a spriaznených osôb

61. Informácie k časti N. prílohy č. 3 o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami  
ÚJ nemá obsahovú náplň.

## O. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa zostavenia účtovnej závierky

62. Informácie k časti O. prílohy č. 3 o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa zostavenia účtovnej závierky  
Na konci roku 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny týkajúce sa COVID-19 (Coronavirus). V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a negatívne ovplyvnil mnoho krajín. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky sa situácia neustále mení, zdá sa, že negatívny vplyv na svetový obchod, na firmy aj na jednotlivcov môže byť vážnejší ako sa pôvodne očakávalo. Výmenný kurz, ktorý používa účtovná jednotka, oslabil, hodnota akcií na trhoch klesla a ceny komodít zaznamenávajú významné fluktuácie. Pretože sa situácia stále vyvíja, vedenie účtovnej jednotky si nemyslí, že je možné poskytnúť kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej situácie na účtovnú jednotku. Akýkoľvek negatívny vplyv, resp. stratu, zahrnie účtovná jednotka do účtovníctva a účtovnej závierky roku 2020.

## P. Prehľad zmien vlastného imania

63. Informácie k časti P. prílohy č. 3 o zmenách vlastného imania  
Tabuľka č. 1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie zapísané do OR	215 000				215 000
Základné imanie nezapísané do OR					
Emisné ážio					
Ostatné fondy		800 000			800 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	21 603				21 603
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov					
Neuhradená strata minulých rokov	-142 033	-17 794			-159 827
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-17 794	26 585	-17 794		26 585
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

Tabuľka č. 2

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie zapísané do OR	215 000				215 000
Základné imanie nezapísané do OR					
Emisné ážio					
Ostatné fondy					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	21 603				21 603
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	928	-928			0
Neuhradená strata minulých rokov		-142 033			-142 033
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-142 961	-17 794	-142 961		-17 794
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

## S. Prehľad peňažných tokov pri použití priamej metódy

64. Informácie k časti S. prílohy č. 3 o prehľade peňažných tokov pri použití priamej metódy  
ÚJ nemá povinnosť zostavovať prehľad peňažných tokov.

## T. Prehľad peňažných tokov pri použití nepriamej metódy

65. Informácie k časti T. prílohy č. 3 o prehľade peňažných tokov pri použití nepriamej metódy

	2019	2018
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Peňažné toky z prevádzky	949 754	1 087
Platené úroky	0	0
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>949 754</b>	<b>1 087</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Platené úroky	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého finančného majetku	0	0
Nákup dlhodobého finančného majetku	-3 587 882	-2300
Príjmy a výdavky na dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté úroky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-3 587 882</b>	<b>-2 300</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy a výdavky spojené s úvermi	0	0
Príjmy a výdavky spojené s vydanými dlhopismi	1 839 600	0
Príjmy a výdavky spojené s prijatými pôžičkami	0	0
Príjmy a výdavky spojené s ostatnými dlhodobými záväzkami	0	0
Výdavky na úhradu záväzkov z finančného leasingu	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z úpisných akcií a obchodných podielov	0	750
Kapitálové fondy	800 000	0
Príjmy z úhrady straty spoločníkmi	0	0
Nerozdelený zisk	0	0
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>2 639 600</b>	<b>750</b>
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peň. ekvivalentov	1 472	-463
	67	530
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a peň. ekvivalentom na konci účtovného obdobia	0	0
	1 539	67
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>		
<b>Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov</b>	<b>32 073</b>	<b>-17 794</b>
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	0	0
Zmena stavu opravných položiek	0	0
Zmena stavu rezerv	0	0
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	-1 265 054	0
Zmena stavu pohľadávok a záväzkov z úrokov	0	0
Úroky účtované do nákladov	0	0
Úroky účtované do výnosov	0	0
Dividendy a podiely na zisku účtované do výnosov	0	0
Nerealizované kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom k 31. 12.	0	0
(Zisk)/strata z predaja dlhodobého majetku		
Bezodplatné dary	0	0
Ostatné nepeňažné operácie	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>	<b>-1 232 981</b>	<b>-17 794</b>
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok/prírastok pohľadávok z obch. styku a iných pohľadávok	-1 178 830	-650
Úbytok/prírastok zásob	0	0
Úbytok/prírastok záväzkov z obch. styku a iných záväzkov	3 361 565	19 531
<b>Peňažné toky z prevádzky</b>	<b>949 754</b>	<b>1 087</b>

**Vysvetlivky:**

- (1) Identifikačné číslo organizácie (IČO) sa vyplňuje podľa Registra organizácií vedeného Štatistickým úradom Slovenskej republiky.
- (2) Daňové identifikačné číslo (DIČ) sa vyplňuje, ak ho má účtovná jednotka pridelené.
- (3) Kód SK NACE sa vyplní podľa vyhlášky Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 306/2007 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia ekonomických činností.
- (4) V bodoch č. 3, 5 a 7 sa prvotným ocenením majetku rozumie jeho ocenenie podľa § 25 zákona.
- (5) V bodoch č. 2, 9, 22, 25, 29, 30, 31, 32, 35, 37, 39, 46, 48 a 49 sa obsahová náplň tabuliek a počet riadkov v nich uvádzajú podľa potrieb účtovnej jednotky.
- (6) V bode č. 46 sa kód druhu obchodu vyplňuje takto:
  - 01 kúpa
  - 02 predaj
  - 03 poskytnutie služby
  - 04 obchodné zastúpenie
  - 05 licencia
  - 06 transfer
  - 07 know – how
  - 08 úver, pôžička
  - 09 výpomoc
  - 10 záruka
  - 11 iný obchod

**Použité skratky:**

kons.	konsolidovaný
CP	cenný papier
DFM	dlhodobý finančný majetok
DHM	dlhodobý hmotný majetok
DIČ	daňové identifikačné číslo
DNM	dlhodobý nehmotný majetok
DÚJ	dcérska účtovná jednotka
IČO	identifikačné číslo organizácie
OP	opravná položka
PSC	poštové smerovacie číslo
ÚJ	účtovná jednotka
VI	vlastné imanie
ZI	základné imanie

**Výročná správa 2019**

Across Properties, a.s.  
Zochova 3, 811 03 Bratislava,  
Slovenská republika  
W: [across.sk](http://across.sk)  
T: +421 2 5824 0300  
E: [info@across.sk](mailto:info@across.sk)