

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

J & T REAL ESTATE, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 26. novembra 1996 a do obchodného registra bola zapísaná 10. marca 1997 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel: Sa, vložka č.: 1352/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- developerská činnosť,
- inžinierska činnosť – obstarávací činnosť v stavebníctve
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností a majetku,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 16. októbra 2019.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

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

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

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. je dcérskou účtovnou jednotkou spoločnosti J&T Real Estate Management, a.s., ktorá je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu z dôvodu splnenia podmienok oslobodenia v zmysle §22 odst. 8) a odst. 9) zákona č. 431/2002 Z. z. Zákon o účtovníctve.

6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2019 bol 124 (v účtovnom období 2018 bol 117).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2018 resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 1. apríla 2019 resp. 28. mája 2019.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie dňa 16. októbra 2019 schválilo spoločnosť PARTNER AUDIT, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

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

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti je k 31. decembru 2019 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T Real Estate Management, a. s.	26 310 400	100	100
Spolu	26 310 400	100	100

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

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

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

2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Transakcie, ktoré sa neuvádzajú v súvahe ale majú alebo môžu mať vplyv na finančnú situáciu účtovnej jednotky, sú uvedené v časti F.

3. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

Úsudky

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

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

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

4. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

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

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

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou.

Účtovné odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Spoločnosť z daňového hľadiska odpisuje hmotný majetok zaradený v odpisových skupinách 1, 2 a 6 metódou rovnomerného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku.

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Dopravné prostriedky	4	lineárna	25
Stavby	40	lineárna	2,5
Inventár	6	lineárna	16,67

Spoločnosť z daňového hľadiska odpisuje hmotný a nehmotný majetok zaradený v odpisových skupinách 2 a 3 metódou zrýchleného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku.

Metóda výpočtu účtovných odpisov a odpisové sadzby sú rovnaké ako pri výpočte zrýchlených odpisov pre daňové účely v zmysle §22-28 Zákona o daniach z príjmov č. 595/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov: V prvom roku odpisovania je ročný odpis určený ako $\frac{OC}{Ka}$, v nasledujúcich rokoch sa ročný odpis rovná $\frac{2 \times ZC}{Kb - PRO}$,

kde:

OC je obstarávacia cena investície, ZC je zostatková cena investície,

Ka je koeficient v prvom roku odpisovania, Kb je koeficient v ďalších rokoch odpisovania

PRO je počet rokov odpisovania, ktoré už uplynuli.

Predpokladaná doba používania, koeficienty odpisovania sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Koeficient v prvom roku odpisovania	Koeficient v ďalších rokoch odpisovania
Softvér	4	4	5
Oceniteľné práva	4	4	5
Stroje, prístroje a zariadenia	4	4	5
Inventár	6	6	7

Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400 EUR a nižšia, a drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR a nižšia, sa účtuje jednorazovo do nákladov pri jeho obstaraní. Pozemky sa neodpisujú.

Dlhodobý hmotný majetok vrátane technického zhodnotenia, ktorý bol uvedený do používania najneskôr do 28. februára 2009 v ocenení rovnom alebo nižšom ako 1 700 EUR, sa považuje za dlhodobý hmotný majetok a pokračuje sa v jeho odpisovaní.

Pozemky a umelecké diela sa neodpisujú.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Spoločnosť opravné položky k majetku netvorila.

5. Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou (nakupované zásoby). Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.). Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

6. Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy stupňa dokončenia zákazky (angl. percentage-of-completion method), pričom stupeň dokončenia zákazky sa zisťuje kumulatívne na základe aktuálneho rozpočtu zmluvných nákladov a zmluvných výnosov, ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ako pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazkovú výrobu za vykonanú prácu a aktualizovaného rozpočtu celkových nákladov na zákazkovú výrobu.

Náklady na zákazku sa vykážu v období, v ktorom vznikli. Náklady vynaložené v bežnom roku a súvisiace s budúcou činnosťou na zákazke sa do výpočtu stupňa dokončenia nezahrnú.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa rozdiel medzi doteraz požadovanými platbami za plnenie na zákazkovej výrobe a hodnotou zákazkovej výroby podľa metódy stupňa dokončenia, vykáže v súvahe ako čistá hodnota zákazky so súvzťažným zápisom v prospech výnosov zo zákazky.

Zhotoviteľom požadované sumy za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe sa vykážu ako pohľadávky z obchodného styku so súvzťažným zápisom v prospech výnosov zo zákazky. Preddavky, ktoré zhotoviteľ prijal pred vykonaním príslušnej práce sa vykážu ako prijaté preddavky alebo dlhodobé prijaté preddavky.

7. Zákazková výstavba nehnuteľnosti***Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer***

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia (angl. percentage-of-completion method).

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 až pri predaji nehnuteľnosti.

8. 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.

9. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravou položkou.

10. 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.

11. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

12. 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.

13. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

14. Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

15. 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.

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

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

16. Výnosy budúcich období

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

17. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov.

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ťarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu účtu 562 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

18. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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.

19. 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.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

20. Oprava chýb minulých období

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

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

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 201 je uvedený v tabuľke na stranách 19 a 20.

Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2019

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	112 785	2 607	0	0	115 392	76 221	17 308	0	0	93 529	36 564	21 863
Oceniteľné práva	85 131	0	0	0	85 131	79 426	2 093	0	0	81 519	5 705	3 612
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 800	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý neh.majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	197 916	2 607	0	0	200 523	155 647	19 401	0	0	175 048	44 069	25 475
Pozemky	299 083	0	0	0	299 083	0	0	0	0	0	299 083	299 083
Umelecké diela a zbierky	69 100	0	0	0	69 100	0	0	0	0	0	69 100	69 100
Stavby	5 126	0	0	0	5 126	342	708	0	0	1 050	4 784	4 076
Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	720 626	133 530	0	0	854 156	556 560	84 370	0	0	640 930	164 066	213 226
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	47 631	185 532	133 531	0	99 632	0	0	0	0	0	47 631	99 632
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	1 141 566	319 062	133 531	0	1 327 097	556 902	85 078	0	0	641 980	584 664	685 117
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených UJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	1 828 335	29 818 237	31 570 837	0	75 735	0	0	0	0	0	1 828 335	75 735
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným UJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý fin. majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	475 000	420 000	0	0	895 000	0	0	0	0	0	475 000	895 000
Dlhodobý finančný majetok spolu	2 303 335	30 238 237	31 570 837	0	970 735	0	0	0	0	0	2 303 335	970 735
Neobežný majetok spolu	3 642 817	30 559 906	31 704 368	0	2 498 355	712 549	104 479	0	0	817 028	2 932 068	1 681 327

Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2018

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2018	1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	112 785		0	0	112 785	57 507	18 714	0	0	76 221	55 278	36 564
Oceniteľné práva	80 806	4 325	0	0	85 131	77 518	1 908	0	0	79 426	3 288	5 705
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	1 800	2 525	4 325	0	0	0	0	0	0	0	1 800	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý neh.majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	195 391	6 850	4 325	0	197 916	135 025	20 622	0	0	155 647	60 366	42 269
Pozemky	299 083	0	0	0	299 083	0	0	0	0	0	299 083	299 083
Umelecké diela a zbierky	69 000	100	0	0	69 100	0	0	0	0	0	69 000	69 100
Stavby	0	5 126	0	0	5 126	0	342	0	0	342	0	4 784
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	642 255	78 371	0	0	720 626	464 088	92 472	0	0	556 560	178 167	164 066
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	47 631	83 596	83 596	0	47 631	0	0	0	0	0	47 631	47 631
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	1 057 969	167 193	83 596	0	1 141 566	464 088	92 814	0	0	556 902	593 881	584 664
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených UJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	590 473	10 460 678	9 222 816	0	1 828 335	0	0	0	0	0	590 473	1 828 335
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným UJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý fin. majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	320 000	155 000	0	0	475 000	0	0	0	0	0	320 000	475 000
Dlhodobý finančný majetok spolu	910 473	10 615 678	9 222 816	0	2 303 335	0	0	0	0	0	910 473	2 303 335
Neobežný majetok spolu	2 163 833	10 789 721	9 310 737	0	3 642 817	599 113	113 436	0	0	712 549	1 564 720	2 930 268

4. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2019 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2019 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	66 472	181 678	0	0	248 150
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky		0	0	0	0
Spolu	66 472	181 678	0	0	248 150

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia tvorila opravné položky k pohľadávkam a k poskytnutým preddavkom.

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nesplátí.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	3 440 281	1 730 134
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 474 758	778 447
Spolu	4 915 039	2 508 581

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	225 573	131 890
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	12 891 133	10 482 688
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	2 754 508	2 229 061
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	0

Odložená daňová pohľadávka sa nevykázala z dôvodu, že je nepravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2019	0
Stav k 31. decembru 2018	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	172	166
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	172	166
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Nájomné	229 577	229 239
Operatívny lízing	10 942	10 130
Ostatné	80 582	47 652
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	321 101	287 021
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Poistné plnenia	6 250	0
Refakturácia súkromnej spotreby	5 232	14 846
Ostatné	0	6
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	11 482	14 852
Spolu	332 755	302 039

7. Vlastné imanie

Účtovná strata za rok 2018 vo výške 8 614 283 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	8 614 283
Iné	0
Spolu	8 614 283

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2019 vo výške -5 921 043,61 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2020.

8. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2019 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2019 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	243 289	240 077	0	243 289	240 077
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	228 219	240 077	0	228 219	240 077
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	228 219	240 077	0	228 219	240 077
Ostatné rezervy krátkodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Odmeny pracovníkom	0	0	0	0	0
Odstupné zamestnancom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Energie	15 070	0	0	15 070	0
	15 070	0	0	15 070	0
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	15 070	0	0	15 070	0

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

	Stav k 1.1.2018 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2018 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	200 723	243 289	0	200 723	243 289
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	200 723	228 219	0	200 723	228 219
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	200 723	228 219	0	200 723	228 219
Ostatné rezervy krátkodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Odmeny pracovníkom	0	0	0	0	0
Odstupné zamestnancom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Energie	0	15 070	0	0	15 070
	0	15 070	0	0	15 070
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	15 070	0	0	15 070

9. Závázky

Závázky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Závázky po lehote splatnosti	39 307	33 451
Závázky v lehote splatnosti	1 697 010	1 711 809
	1 736 317	1 745 260

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

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	972 372	610 436	361 936	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	279 469	279 469	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	190 129	190 129	0	0
Daňové záväzky a dotácie	280 631	280 631	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	13 716	13 716	0	
	1 736 317	1 374 381	361 936	0

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

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	1 091 254	483 050	608 204	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	11 853	0	11 853	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	297 956	297 956	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	205 878	205 878	0	0
Daňové záväzky a dotácie	110 935	110 935	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	27 384	27 384	0	0
	1 745 260	1 125 203	620 057	0

10. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2018 EUR	31. 12. 2017 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	0	0
– zdaniteľné	0	0
Iné - oceňovací rozdiel zo zlúčenia	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložený daňový záväzok	0	0

	EUR
Stav k 31. decembru 2018	0
Stav k 31. decembru 2017	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	

11. Bankové úvery a pôžičky

Štruktúra bankových úverov a pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2019	Suma istiny v eurách k 31.12.2019	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2018
Dlhodobé bankové úvery						
Bankový úver	EUR		-	0	0	0
				0	0	0
Krátkodobé bankové úvery						
Bankový úver	EUR		2018	0	0	0
				0	0	0
Bankové úvery spolu				0	0	0
Dlhodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	2,90%	15.8.2020	0	0	29 208
Pôžička	EUR	5,10%	19.9.2024	8 091 639	8 091 639	0
				8 091 639	8 091 639	29 208
Krátkodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	2,90%	15.8.2020	11 853	11 853	0
				11 853	11 853	0
Pôžičky spolu				8 103 492	8 103 492	29 208

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	11 526	4 537
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	11 526	4 537

Štruktúra pôžičiek podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Pôžičky po splatnosti	0	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	11 853	17 355
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	11 853
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	11 853	29 208

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Platba kartou	0	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	0	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Poradenské služby	0	0
Nájomné	19 059	60 787
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	19 059	60 787

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	2019			2018		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-5 921 044			-8 614 283		
z toho teoretická daň		-1 243 420	21,00 %		-1 809 000	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	660 367	138 677	-2,34 %	1 024 612	215 169	-2,50 %
Oceňovací rozdiel	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné odpočítateľné položky	-200 557	-42 117	0,71 %	-120 571	-25 320	0,29 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daňová strata	-5 461 234	-1 146 859	19,37 %	-7 710 242	-1 619 151	18,80 %
Daňová licencia	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	-10 922 467	-2 293 719	38,74 %	-15 420 484	-3 238 302	37,59 %
Splatná daň		0	38,74 %		0	37,59 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		0	38,74 %		0	37,59 %

I. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2019 EUR	2018 EUR
Tovar		
Tovar	0	0
	0	0
Služby		
Developerské odmeny	8 144 958	3 222 607
Prenájom hnutel'ného majetku	4 779	8 537
Prenájom nehnuteľností	158 256	240 375
Sprostredkovacie služby	517 477	595 958
Poradenské služby	1 054 395	1 375 331
Ostané	714 256	587 112
	10 594 121	6 029 920
Dlhodob. nehm a dlhodob. hmot.		
Dlhodob. nehm a dlhodob. hmot.	147	250
	147	250
Výnosy zo zákazky		
Výnosy zo zákazky	0	0
	0	0

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát vychádzajúc zo súvahových položiek je znázornené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019 EUR	Stav k 31. 12. 2018 EUR	31. 12. 2017 EUR	Zmena stavu 2019 EUR	Zmena stavu 2018 EUR
Nedokončená výroba	732 340	284 703	396 021	447 637	-111 318
Hotové výrobky	0	0	0	0	0
Spolu	<u>732 340</u>	<u>284 703</u>	<u>396 021</u>	<u>447 637</u>	<u>-111 318</u>
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Preradenie do hmotného majetku				0	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				447 637	-111 318

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2019	2018
	EUR	EUR
Náhrada škody z poistnej udalosti	34 635	24 926
Rozpustenie dotácie na vytvorené pracovné miesta	0	0
Rozpustenie dotácie na obstaranie výrobnéj linky	0	0
Emisné kvóty	0	0
Zmluvné pokuty a penále	0	0
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	0
Výnosy z refakturácií nákladov	104 582	68 593
Príspevky a dary	53 597	35 314
Iné	1 500	0
Spolu	194 314	128 833
<i>Z toho výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:</i>	0	0

4. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2019	2018
	EUR	EUR
Výnosy z precenenenia derivátov určených na obchodovanie na reálnu hodnotu	0	0
Výnos z rozdielu medzi uznanou hodnotou vkladu a účtovnou hodnotou vkladateľného majetku	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke	0	0
Výnosové úroky	5 761	21 742
Kurzové rozdiely - zisk	1 791	1 282
Ostatné finančné výnosy	4 594	46 038
Spolu	12 146	69 062

5. Náklady na poskytnuté služby

	2019 EUR	2018 EUR
Nájomné	1 354 526	1 304 010
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	488 973	691 194
Právne a ekonomické poradenstvo	1 315 933	1 162 204
Daňové poradenstvo	14 455	99 291
Audit a poradenstvo	8 500	8 500
Stavebné práce	0	22 472
Analýzy, prieskumy	937 180	198 474
Služby IT	95 470	95 470
Programátorské práce	13 679	18 396
Softvér IS, IT	68 497	34 702
Školenia, kurzy, semináre, konferencie	50 630	47 501
Náklady na opravy - údržbu	46 930	59 089
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	39 422	40 051
Bezpečnostné, prepravné, šoférske služby	77 329	87 602
Telefónne poplatky - mobily, pev.linky	83 010	102 631
Iné	330 672	401 640
Spolu P511 + P518 = 4 925 206	4 925 206	4 373 227

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2018 EUR	2018 EUR
Správne poplatky, ostatné pokuty a penále	7 271	11 074
Odpis pohľadávok	0	0
Poistenie automobilov	40 809	35 193
Náklady k refakturácií	70 933	33 631
Dary	50 000	12 720
Spolu	169 013	92 833
<i>Z toho náklady, ktoré majú výnimočný výskyt alebo rozsah:</i>	0	0

7. Kurzové straty

	2019 EUR	2018 EUR
Kurzové straty	3 034	5 243
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	3 034	5 243

8. Finančné náklady

	2019 EUR	2018 EUR
Nákladové úroky	168 419	498 441
Bankové poplatky	35 578	26 559
Ostatné finančné náklady	497	372
Spolu	204 494	525 372

9. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2019 EUR	2018 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítormi alebo audítorskou spoločnosťou	8 500	8 500
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	14 455	99 291
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	22 955	107 791

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

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

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri prijatom kontokorentnom úvere od banky vo výške 5 500 000 EUR a nevyčerpaný úverový rámec pri prijatej pôžičke od prepojenej účtovnej jednotky vo výške 18 000 000 EUR.
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri poskytnutých pôžičkách prepojenej účtovnej jednotke vo výške 5 500 000 EUR.
- Spoločnosť prijala bankové záruky od viacerých bánk na zabezpečenie splnenia povinností zhotoviteľov/dodávateľov stavby vo výške 919 646 EUR

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

2. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme viacero administratívnych, bytových, skladových a iných priestorov. Celkové ročné nájomné za prenajímané priestory boli za rok 2019: 1 035 736 EUR (rok 2018: 982 071). Spoločnosť má v podnájme aj bytové a kancelárske priestory v Moskve, ich ročné nájomné predstavovalo v roku 2019 sumu 10 711 EUR (v roku 2018 sumu 14 309 EUR); podnájom v Moskve bol ukončený ku 3. Q roku 2019

Spoločnosť má v nájme (operatívny lízing) osobné automobily od dvoch leasingových spoločností. Ročný leasing automobilov činil celkom 260 536 EUR (v roku 2018: 262 962 EUR).

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť podnájíma nebytové a skladovacie priestory tretím osobám na podnikateľské účely. Ročné výnosy z nájomného sú 104 342 EUR (rok 2018: 180 333 EUR). Nájomné zmluvy sú uzatvorené na 2 a 10 rokov s možnosťou predĺženia.

Spoločnosť prenájíma iným spoločnostiam parkovacie miesta v hodnote 53 915 EUR (rok 2018: 57 127 EUR). Parkovacie miesta má Spoločnosť zaradené v dlhodobom hmotnom majetku.

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

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

Spoločnosť zvažila všetky potenciálne dopady COVID-19 na svoje podnikateľské aktivity a dospela k záveru, že nemajú významný vplyv na jej schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť realizovala v roku 2019 transakcie so Spriaznenou osobou. Spoločnosť zvýšila poskytnutú pôžičku spoločnosti J & T Real Estate Private Equity B.V. o 29 812 476 EUR, pričom počas roka 2019 bolo splatených 31 561 976 EUR.

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

Spoločnosť neposkytla žiadne odmeny členom štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť ani v roku 2019 a ani v roku 2018.

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2018 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2017: žiadne).

N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2019 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2019 EUR
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	165 354	0	0	0	165 354
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	165 354	0	0	0	165 354
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-13 963 407	0	0	-8 614 283	-22 577 690
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-13 963 407	0	0	-8 614 283	-22 577 690
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-8 614 283	-5 921 044	0	8 614 283	-5 921 044
Spolu	3 898 064	-5 921 044	0	0	-2 022 979

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

	Stav k 1.1.2018 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2018 EUR
Základné imanie	5 310 400	21 000 000	0	0	26 310 400
Základné imanie	5 310 400	21 000 000	0	0	26 310 400
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	165 354	0	0	0	165 354
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	165 354	0	0	0	165 354
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-11 481 139	0	0	-2 482 268	-13 963 407
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-11 481 139	0	0	-2 482 268	-13 963 407
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 482 268	-8 614 283	0	2 482 268	-8 614 283
Spolu	-8 487 653	12 385 717	0	0	3 898 064

O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2018

	2019	2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-9 055 137	-4 658 744
Zaplatené úroky	-33 726	-493 904
Prijaté úroky	8 861	8 379
Zaplatená daň z príjmov	0	-2 880
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	-9 080 002	-5 147 149
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-9 080 002	-5 147 149
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-188 137	-86 121
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	250
Obstaranie investícií	-420 000	-155 000
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-608 137	-240 871
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	21 000 000
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou	0	0
Príjmy z úverov/pôžičiek	39 653 615	24 649 840
Splátky záväzkov voči akcionárom z titulu zníženia základného imania	0	0
Výdavky z poskytnutých pôžičiek	-29 812 475	-10 447 315
Splátky z poskytnutých pôžičiek	0	0
Príjmy z emisie dlhových cenných papierov	0	0
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	0	-28 990 276
Splátky záväzkov z finančného leasingu	-17 356	-27 129
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	9 823 784	6 185 120
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	135 645	797 100
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	831 088	33 988
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	966 733	831 088

Peňažné toky z prevádzky

	2019	2018
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek mimoriadneho rozsahu alebo výskytu)	-5 921 044	-8 614 783
Upravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	104 480	113 436
Opravná položka k pohľadávkam	181 677	0
Úrokové náklady	168 417	498 441
Úrokové výnosy	-5 761	-21 742
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Zisk z predaja dlhodobého majetku	0	-250
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-5 472 231	-8 024 898
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	-2 406 558	3 254 670
Úbytok (prírastok) položiek časového rozlíšenia	-72 444	-16 884
Úbytok (prírastok) zásob	-1 121 975	111 318
(Úbytok) prírastok záväzkov z obchodného styku a iných	18 071	17 050
Peňažné toky z prevádzky	-9 055 137	-4 658 744

Peňažné prostriedky

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

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

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