



S P R Á V A N E Z Á V I S L É H O A U D Í T O R A

o overení účtovnej závierky

k 31. decembru 2019

TERNO real estate s.r.o.

Sídlo spoločnosti:

TERNO real estate s.r.o.
Bratská 3
851 01 Bratislava
IČO: 50 020 188

TPA AUDIT, s. r. o.
Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava, Slovensko, Tel.: +421 2 57 351 111
E-mail: office@tpa-group.sk, www.tpa-group.sk, IČO: 36 714 879, IČ DPH: SK2022294131
Vedený v obchodnom registri OS Ba I., v odd. Sro, vložka č. 43738/B.
Albánsko | Bulharsko | Česká republika | Čierna Hora | Chorvátsko | Maďarsko
Poľsko | Rakúsko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko

 **bakertilly**
A Baker Tilly
Europe Alliance member



O B S A H

Správa audítora

Účtovná závierka k 31. decembru 2019

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Vlastníkom a štatutárnym orgánom spoločnosti TERNO real estate s.r.o.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

1. Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti TERNO real estate s.r.o. (ďalej len „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.
2. Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz o finančnej situácii 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

3. Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských 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 auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

4. 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

5. 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 auditorských 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.
6. V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných auditorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:
 - Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské 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 obídenie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské 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 auditorských 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 auditorských 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 ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

7. 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.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

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

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Bratislava, 24.6.2020



TPA AUDIT s.r.o.
Licencia SKAu č. 304



Ing. Ivan Paule, CA, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 847

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1 IČO 5 0 0 2 0 1 8 8 SK NACE 4 7 . 1 1 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka malá X veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 1 2 0 1 9 do 1 2 2 0 1 9 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 8 do 1 2 2 0 1 8
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

T E R N O r e a l e s t a t e s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

B R A T S K Á

Číslo

3

PSČ

Obec

8 5 1 0 1 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O R O k r e s n é h o s ú d u B r a t i s l a v a I .

O d d i e l : S r o , V l o ž k a č í s l o 1 0 7 1 5 3 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 2 5 9 3 0 7 3 1 2

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 2 . 0 5 . 2 0 2 0

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	9 1 5 4 4 8 1 4	6 8 6 1 7 8 9 0		
			2 2 9 2 6 9 2 4		7 3 7 1 1 2 0 0	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	6 5 9 3 1 7 5 6	4 6 6 3 9 1 0 5		
			1 9 2 9 2 6 5 1		4 5 0 8 7 3 1 3	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	1 1 5 1 9 0 5 5	5 5 3 8 9 2 3		
			5 9 8 0 1 3 2		7 0 9 7 2 2 8	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	1 0 4 3 1 4 6	5 0 4 8 7 2		
			5 3 8 2 7 4		7 2 0 0 2 4	
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06	1 4 3 8 4	2 0 0 4		
			1 2 3 8 0		5 6 0 0	
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	1 0 3 6 5 5 3 9	5 0 3 1 3 3 3		
			5 3 3 4 2 0 6		6 3 3 1 7 5 4	
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	9 5 9 8 6	7 1 4		
			9 5 2 7 2		3 9 8 5 0	
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	4 8 3 6 8 4 5 0	3 5 0 5 5 9 3 1		
			1 3 3 1 2 5 1 9		3 1 9 4 5 8 3 4	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	4 2 1 2 9 2 0	4 2 0 0 2 2 3		
			1 2 6 9 7		4 2 1 2 9 2 0	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	2 4 9 4 5 4 0 1	2 0 2 8 2 7 5 2		
			4 6 6 2 6 4 9		2 0 5 5 1 2 5 2	
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	8 9 0 8 6 0 7	5 3 3 7 3 6 6		
			3 5 7 1 2 4 1		4 6 6 2 9 8 8	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	8 2 0 9 5 3 3 5 0 5 6 8 2 2	3 1 5 2 7 1 1	2 0 4 8 9 3 5
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 0 9 1 9 8 9 9 1 1 0	2 0 8 2 8 7 9	4 6 9 7 3 9
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	6 0 4 4 2 5 1	6 0 4 4 2 5 1	6 0 4 4 2 5 1
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	6 0 4 4 2 5 1	6 0 4 4 2 5 1	6 0 4 4 2 5 1
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1 Netto 2	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 5 0 5 9 1 8 7	2 1 4 2 4 9 1 4	
			3 6 3 4 2 7 3		2 8 1 0 8 5 2 9
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 3 4 7 5 0 1 9	1 3 1 2 0 1 9 5	
			3 5 4 8 2 4		1 5 3 3 9 4 0 4
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	8 6 2 7 4	8 6 2 7 4	
					4 4 9 2 1
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	1 3 3 8 8 7 4 5	1 3 0 3 3 9 2 1	
			3 5 4 8 2 4		1 5 2 9 4 4 8 3
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	4 9 3 7 1	4 9 3 7 1	
					6 9 6 1 1
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	4 9 3 7 1	4 9 3 7 1	
					6 9 6 1 1

Dič 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

Ičo 5 0 0 2 0 1 8 8



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	4 9 3 7 1	4 9 3 7 1	6 9 6 1 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	9 7 5 9 0 2 6	6 4 7 9 5 7 7	
			3 2 7 9 4 4 9		6 1 1 1 4 2 9
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	5 7 4 5 3 7 4	2 9 4 8 6 2 4	
			2 7 9 6 7 5 0		6 1 0 8 0 8 8
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	7 0 5 8 1 3	7 0 5 8 1 3	
					3 4 2 7 8 2 7
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	5 0 3 9 5 6 1	2 2 4 2 8 1 1	
			2 7 9 6 7 5 0		2 6 8 0 2 6 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	3 5 2 8 6 9 8	3 5 2 8 6 9 8	
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	2 2 5 5	2 2 5 5	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	4 8 2 6 9 9		
			4 8 2 6 9 9		3 3 4 1
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
					1 5 6 4 5 1 9
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
					1 5 6 4 5 1 9
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 7 7 5 7 7 1	1 7 7 5 7 7 1	
					5 0 2 3 5 6 6
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	7 3 4 7 0 2	7 3 4 7 0 2	
					4 4 2 0 7 5
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 0 4 1 0 6 9	1 0 4 1 0 6 9	
					4 5 8 1 4 9 1
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	5 5 3 8 7 1	5 5 3 8 7 1	
					5 1 5 3 5 8
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	6 5 7 7 0	6 5 7 7 0	
					9 4 9 2 6
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	4 8 6 4 0 1	4 8 6 4 0 1	
					4 3 1 1 4 7
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	1 7 0 0	1 7 0 0	
					- 1 0 7 1 5
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	6 8 6 1 7 8 9 0		7 3 7 1 1 2 0 0
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 6 6 6 4 3 2 1		3 7 3 5 9 7 6 6
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	6 8 3 0 5 0 0 0		6 8 3 0 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	6 8 3 0 5 0 0 0		6 8 3 0 5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83			
3.	Pohl'adávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84			
A.II.	Emisné ážio (412)	85			
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	9 8 0 0 0 0 0		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	8 6 3 8 1 3		8 6 3 8 1 3
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	8 6 3 8 1 3		8 6 3 8 1 3
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89			

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 3 1 8 0 9 0 4 8	- 2 0 4 5 6 2 0 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	7 7 7 4 3 1 3	7 7 7 4 3 1 3
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/ - / 429)	99	- 3 9 5 8 3 3 6 1	- 2 8 2 3 0 5 2 1
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 1 0 4 9 5 4 4 4	- 1 1 3 5 2 8 3 9
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 1 7 7 6 2 5 0	3 6 1 4 4 8 7 2
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 2 6 5 8 0	2 3 2 5 3 6
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	4 9 3 7 1	6 9 6 1 1
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	4 9 3 7 1	6 9 6 1 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	1 7 7 2 0 9	1 6 2 9 2 5
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	2 7 5 5 5 4	2 7 5 5 5 4
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	2 7 5 5 5 4	2 7 5 5 5 4
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 8 6 7 2 5 6 2	3 4 4 1 0 6 9 8
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 2 9 1 9 4 8 8	1 8 3 7 3 0 4 4
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		4 6 2 8
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 2 9 1 9 4 8 8	1 8 3 6 8 4 1 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	3 8 0 2 1	3 8 0 2 1
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		- 3 0 6
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	9 1 6 6 1 0	8 5 8 3 1 2
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	5 8 6 6 8 3	5 3 0 4 8 5
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	5 4 7 6 7 0	9 0 4 4 4 9
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 3 6 6 4 0 9 0	1 3 7 0 6 6 9 3
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 6 0 1 5 5 4	1 2 2 6 0 8 4
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	4 0 7 0 4 0	5 4 6 2 0 2
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 1 9 4 5 1 4	6 7 9 8 8 2
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 7 7 3 1 9	2 0 6 5 6 2
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	1 0 7 1 5	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	6 0 6 1 7	8 8 8 2 0
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 0 5 9 8 7	1 1 7 7 4 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 3 9 2 8 3 5 2 1	1 4 0 7 7 7 0 0 4
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 4 0 5 2 2 8 9 8	1 4 1 3 4 3 7 8 7
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	1 3 1 9 2 6 8 4 6	1 3 0 9 0 6 9 9 8
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	7 3 5 6 6 7 5	9 8 7 0 0 0 6
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	1 9 9 3 0 3	1 0 7 0 4 7
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	1 4 6 9 1 4	6 8 7 0 1
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	8 9 3 1 6 0	3 9 1 0 3 5
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 4 9 8 3 3 4 9 7	1 5 4 8 0 7 1 6 3
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	9 7 7 9 0 8 2 0	1 0 3 2 1 2 8 3 7
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	4 5 0 3 4 8 5	4 3 8 4 0 4 2
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	- 9 7 1 8 7	- 1 2 0 4 7 7
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 8 9 8 3 4 1 1	1 9 6 3 2 6 4 1
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 8 9 2 1 9 7 4	1 9 3 3 5 3 0 6
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	1 3 3 7 1 4 0 9	1 3 7 4 2 6 0 0
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	1 8 0 0 0 0	1 8 0 0 0 0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	4 6 7 2 5 9 8	4 6 8 3 2 8 7
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	6 9 7 9 6 7	7 2 9 4 1 9
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 2 0 7 7 1	3 4 0 1 8 4
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	6 0 1 1 9 2 5	5 7 6 0 8 7 0
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	6 1 9 2 0 1 2	6 5 7 8 1 3 3
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	- 1 8 0 0 8 7	- 8 1 7 2 6 3
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	1 3 1 1 5 2	- 1 4 3 2 4 7
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	6 1 4 3 6	- 5 9 6 1 5
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	3 2 0 5 7 1 0	2 4 6 4 6 2 2
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 9 3 1 0 5 9 9	- 1 3 4 6 3 3 7 6



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	1 8 3 0 2 2 9 5	1 3 7 7 5 0 0 8
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	8 9 6 4 4	6 3 3 9 6 1 2
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	5 7 9 5 8	4 6 0 5 8 8 5
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		4 6 0 5 8 8 5
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	5 7 9 5 8	
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	3 0 9 5 5	5 7 6 1 2
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	2 8 9 3 3	
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2 0 2 2	5 7 6 1 2
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	7 3 1	1 6 7 6 1 1 5
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 2 5 7 6 4 5	5 4 1 0 2 5 8
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	1 6 5 7 2	4 5 1 2 0 0 0
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	7 3 1 5 3 8	6 6 3 0 2 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	7 3 1 5 3 8	6 6 3 0 2 1
O.	Kurzové straty (563)	52	1	9
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	5 0 9 5 3 4	2 3 5 2 2 8



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 1 6 8 0 0 1	9 2 9 3 5 4
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 1 0 4 7 8 6 0 0	- 1 2 5 3 4 0 2 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 6 8 4 4	- 1 1 8 1 1 8 3
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 6 8 4 4	1 1 8 0 4
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		- 1 1 9 2 9 8 7
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 1 0 4 9 5 4 4 4	- 1 1 3 5 2 8 3 9

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5	0	0	2	0	1	8	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	1	5	1	0	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

TERNO real estate s.r.o.
Bratská 3
851 01 Bratislava

Spoločnosť TERNO real estate s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 12. októbra 2015 a do obchodného registra bola zapísaná 31. októbra 2015 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 107153/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu.

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 15. novembra 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. Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2019 bol 1 010 (v účtovnom období 2018 bol 1.140).

Počet zamestnancov k 31. decembru 2019 bol 1 062 (k 31. decembru 2018 to bolo 1 058 zamestnancov).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia	Mgr. František Paller (od: 1. apríla 2016)
	Stanislav Čajka (od: 11. júla 2017)
	Ing. Maroš Straka (od 11. januára 2019)

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKoch ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 1. januáru 2019 bola štruktúra spoločníkov Spoločnosti nasledovná:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
SANDBERG INVESTMENT FUND SICAV Plc	68.305.000	100	100
Spolu	68.305.000	100	100

Spoločnosť TERNO real estate s.r.o. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti SANDBERG INVESTMENT FUND SICAV Plc so sídlom TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery street, Mriehel, Birkirkara BKR 3000, Maltská republika, ktorá má 100%-ný podiel na jej základnom imaní.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ

2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

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. 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 zjavné 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

Informácie o úsudkoch použitých v súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad, ktoré majú významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

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

Podnikové kombinácie a alokácia obstarávacej ceny akvizície

Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky obstarávanej spoločnosti alebo časti podniku sú vykazované a oceňované v ich reálnej hodnote ku dňu akvizície. Alokácia obstarávacej ceny akvizície pre jednotlivé položky obstaraného čistého majetku pre potreby finančného vykazovania je realizovaná s pomocou profesionálnych poradcov alebo na základe posúdenia manažmentu Skupiny.

Analýza ocenenia je založená na historických informáciách a očakávaných faktoch, ktoré sú k dispozícii ku dňu podnikovej kombinácie. Akékoľvek očakávané fakty, ktoré môžu mať vplyv na reálnu hodnotu obstaraného majetku, sú založené na očakávaní manažmentu ohľadom vývoja v konkurenčnom a ekonomickom prostredí, ktoré v tom čase existovali.

Výsledky analýzy ocenenia sú použité aj pre určenie doby odpisovania a amortizácie hodnôt priradených k špecifickým položkám dlhodobého hmotného a nehmotného majetku.

Testovanie zníženia hodnoty

V deň akvizície je obstaraný goodwill priradený jednotlivým jednotkám generujúcim peňažné prostriedky (angl. cash-generating unit, "CGU"), pre ktoré sa očakáva, že budú vytvárať ekonomický úžitok zo synergických efektov vznikajúcich pri podnikových kombináciách.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, Skupina posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty goodwillu. V prípade, že nie je zistený indikátor možného zníženia hodnoty, Skupina testuje goodwill vykázaný pri podnikovej kombinácii počas bežného účtovného obdobia a goodwill vykázaný už v minulých obdobiach, na možné zníženie hodnoty raz ročne k 31. decembru, teda ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Úžitková hodnota takéhoto majetku je odvodená od budúcich peňažných tokov odhadnutých manažmentom, aktualizovaných od doby akvizície. Testovanie v sebe obsahuje použitie určitých zásadných účtovných odhadov, úsudkov a predpokladov, ktoré sú svojou podstatou komplexné a v budúcnosti nemusia byť zhodné so skutočnými výsledkami. Aj malé zmeny v týchto predpokladoch môžu mať významný dopad na výsledok testovania.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o 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 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.

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

Odpisovať sa začína prvým dňom zaradenia dlhodobého majetku 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:

	doba používania v rokoch	odpisovania	sadzba v %
Softvér	4	lineárna	25
Oceniteľné práva	4	lineárna	25
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100
Goodwill	7	lineárna	14,3
Záporný Goodwill	rôzna	jednorazový odpis	100

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobí sa úprava.

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

Odpisovať sa začína prvým dňom zaradenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje v zmysle interných smerníc.

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	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	8 až 12	lineárna	8,3 až 12,5
Dopravné prostriedky	4	lineárna	25
Drobný dlhodobý hmotný majetok	2 až 4	lineárna	25 až 50

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobí sa úprava.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5	0	0	2	0	1	8	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	1	5	1	0	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti. Pre viac informácií pozri bod D.8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

4. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby), alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Úroky z úverov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

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

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravných položky.

5. 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.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ak súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

6. Finančné účty

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

Krátkodobý finančný majetok sa oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).

7. 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.

8. 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.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5	0	0	2	0	1	8	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	1	5	1	0	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevyšuje tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

9. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

10. Rezervy

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

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

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

11. Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poisťovních 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.

12. 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.

13. 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. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do daňovej odpisovej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

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

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – Úroky.

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

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5	0	0	2	0	1	8	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	1	5	1	0	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

14. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

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. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do odpisovej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

V deň odovzdania majetku nájomcovi sa v účtovníctve prenajímateľa účtuje pohľadávka z nájmu na účet 374 – Pohľadávky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné výnosy so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu výnosov. Vyradenie prenajatého majetku z účtovníctva prenajímateľa sa účtuje na ľarchu príslušného účtu nákladov so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu majetku.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné výnosy, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné výnosy sa účtujú na ľarchu účtu 662 – Úroky.

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

15. 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 výrobkov a tovaru sa vykazujú v deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve.

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

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

16. Porovnateľné údaje

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

17. Oprava chýb minulých období

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

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

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ

2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

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 strane 9 a 10.

Dlhodobý nehnuteľný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených živelnou pohromou do výšky 43 992 tis.EUR a dlhodobý hnutelný majetok až do výšky 13 770 tis.EUR.

Spoločnosť eviduje k 31. decembru 2019 dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo a s ktorým má obmedzené právo nakladať. Jedná sa o 15 nehnuteľností s príslúchajúcimi pozemkami.

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 strane 9 a 10.

Na konci roka 2019 prebehlo prehodnotenie opravnej položky k výške goodwillu, na základe ktorého sa spoločnosť rozhodla znížiť hodnotu opravnej položky goodwillu vo výške 180 814 EUR. Táto suma bola vypočítaná ako strata goodwillu alokovaného na predajne (CGUs), na ktorých očakávaná prevádzková EBITDA nepokrýva výšku alokovaného goodwillu.

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 2018 je uvedený v tabuľke na stranách 9 a 10.

Výška vlastného imania k 31. decembru 2019 a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2019 a za predchádzajúce účtovné obdobie účtovných jednotiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Podiel na ZI	Podiel na hlas. právoch	Mena	Výsledok hospodárenia		Vlastné imanie		Účtovná hodnota vykázaná v súvahe	
	%	%		2019	2018	2019	2018	2019	2018
a) Účtovné jednotky s rozhodujúcim vplyvom									
<i>Dcérske účtovné jednotky</i>									
Petržalská tržnica, s.r.o.	99,99%	99,99%	EUR	-376 481	-316 341	5 323 052	5 699 533	6 044 250	6044250
Spolu								6 044 250	6 044 250

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ

2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

TERNO Real Estate s.r.o.

Prehľad o pohybe neobežného majetku - 31.12.2019

Prvotné ocenenie (Obstarávaná cena/Mestné náklady)

Opravy/úpravné položky/

Zostatková cena

Názov	Oprava chýb minulých				Kúpa časí minulých				Oprava chýb minulých				Opravy/úpravné položky/				Zostatková cena			
	1.1.2019	období	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	období	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	období	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované nákl. na na vývoj (012) -/072.091A/		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér (013)-/073.091A/	961068	0	0	0	82078	1043146	0	0	0	0	0	0	297230	0	0	538274	720024	504872	504872	504872
Ocen-práva (014) -/074.091A/	14384	0	0	0	0	14384	0	0	0	0	0	0	3596	0	0	12380	5600	2004	2004	2004
Goodwill (015)-/075.091A/	10365539	0	0	0	0	10365539	0	0	0	0	0	0	1481235	180814	0	5334206	6331754	5031333	5031333	5031333
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019.01X) - /079.07x.091A/	104776	0	0	0	8932	141	95486	0	0	0	0	0	39278	8932	0	95272	39850	714	714	714
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	0	0	0	82220	0	-82220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytn. preddávky na dlhod.nehmotný majetok (051)-/095A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhod.nehmotný majetok súčet (r.4 až r.10)	11446767	0	0	82220	8932	11519055	0	0	0	0	0	0	1821339	189746	0	5980132	7097228	5538073	5538073	5538073
Pozemky (031)-/092A/	4212920	0	0	0	0	4212920	0	0	0	0	0	0	33124	0	0	12697	4168099	4200223	4200223	4200223
Stavby (021)-/081.092A/	24100911	0	0	0	0	24100911	0	0	0	0	0	0	18596611	680975	0	4662649	20593898	20282752	20282752	20282752
Samostatné hnut. vecí a súbory hnutelných vecí (022) - /082.092A/	7179671	0	0	0	584150	2313126	8908607	0	0	0	0	0	1624862	584159	0	3571241	4649103	5337366	5337366	5337366
Pestovateľské cel.trval.porastov (025)-/085.092A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá (026)-/086.092A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostat. dlhodobý hmotný majetok (029.02x.032)- /089.08x.092A/	6023274	0	0	1232	326184	2511211	8209533	0	0	0	0	0	1423110	324567	0	5056822	2064995	3152711	3152711	3152711
Obstarávaný dlhod.hmotný majetok (042) - /094/	501986	0	0	7767136	0	-6177043	2091989	0	0	0	0	0	23047	0	0	9110	469739	2082879	2082879	2082879
Poskytnutá preddávky na dlhod.hmotný majetok (052) -/095A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhod.hmotný majetok súčet (r.12 až r.20)	42018672	0	0	7768568	3418590	46368650	0	0	0	0	0	0	4884583	1644902	0	13312519	31946384	39055931	39055931	39055931
Podielové cenné papiere a podiely v prepoj.účt.jednot.(061A.062A.063A) - /096A/	6044251	0	0	0	0	6044251	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6044251	6044251	6044251	6044251
Podiel.cenné pap.a podiely s podiel.účasťou okr. v prepoj.účt.jednotkách (062A) - /096A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostat.realiz.cenná papiere a podiely (063A) - /096A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepoj.účt.jednotkám (066A) - /096A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžič. v rámci podiel.účasťi okr. prep.účt.jednotkám (066A) - /096A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžič. a ostat.dlhod.finanč.majetok so zostat.dobou splatn.najviac 1 rok (066A.067A.068A.069A) - /096A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako 1 rok (22xA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhod.finančný majetok (043) - /096A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytn. preddáv. na dlhod.finančný majetok (053)- /095A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok súčet (r.22 až r.32	6044251	0	0	0	0	6044251	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6044251	6044251	6044251	6044251
Neobežný majetok spolu	59508691	0	0	7850598	1427522	65931756	0	0	0	0	0	0	6705922	1834588	0	19292651	45087313	46639105	46639105	46639105

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

TERNO Real Estate s.r.o.																
Prehľad o pohybe neobežného majetku - 31.12.2018								Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)					Opravy/opravné položky/			Zostatková cena
Názov	1.1.2018	Oprava chyb minulých období	Kúpa časť podniku	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2018	01.01.2018	Oprava chyb minulých období	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Aktivované náld. na vývoj (012) -/072.091A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Softvér (013) -/073. 091A/	444399	0	0	521494	4825	0	961068	122775	0	1771965	1653696	0	241044	321624	720024	
Ocen-práva (014) -/074.091A/	14384	0	0	0	0	0	14384	5188	0	3596	0	0	8784	9196	5600	
Goodwill (015) -/075. 091A/	9719006	0	0	646533	0	0	10365539	2161825	0	1796851	0	0	3958676	7557181	6406864	
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019.01X) - /079. 07x. 091A/	117940	0	0	0	13164	0	104776	42900	0	35189	13164	0	64926	75040	39851	
Obstarávaný dlhodobý nehmot., majetok (041) - /093/	302867	0	0	218627	521494	0	0	0	0	0	0	0	0	302867	0	
Poskytn. preddavky na dlhod. nehmotný majetok (051) -/095A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dlhod. nehmotný majetok súčet (r.4 až r.10)	10598596	0	0	1396654	539483	0	11445767	2332688	0	3607601	1666860	0	4273430	8265908	7172399	
Pozemky (031) -/092A/	5861791	0	0	0	1648871	0	4212920	426071	0	0	381250	0	44821	5861791	4212920	
Stavby (021) -/081. 092A/	26313551	0	0	3482582	5695222	0	24100911	2810866	0	6579427	5883280	0	3507013	23097290	20596073	
Samostatné hnut. veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082..092A/	6053043	0	0	1461799	335171	0	7179672	1605163	0	1260576	335171	0	2530568	4579869	4665163	
Pestovateľské cel.trval.porastov (025) -/085. 092A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Základné stádo a ťažné zvieratá (026) -/086.092A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ostat. dlhodobý hmotný majetok (029.02x.032) - /089.08x. 092A/	5531237	0	0	1153110	661074	0	6023273	2798607	0	1820746	661074	0	3958279	2579965	2064995	
Obstarávaný dlhod. hmotný majetok (042) - /094/	4245590	0	0	6222153	9965848	0	501896	305685	0	273528	0	32157	3939905	467725		
Poskytnuté preddavky na dlhod. hmotný majetok (052) -/095A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dlhod. hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	48005212	0	0	12319644	18306186	0	42018672	7946392	0	9660749	7534303	0	10072838	40058819	32006876	
Podielové cenné papiere a podiely v prepoj. účt. jednot. (061A, 062A, 063A) - /096A/	6044251	0	0	0	0	0	6044251	0	0	0	0	0	0	6044251	6044251	
Podiel. cenné pap. a podiely s podiel. účastou okr. v prepoj. účt. jednotkách (062A) - /096A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ostat. realiz. cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pôžičky prepoj. účt. jednotkám (068A) - /098A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pôžič. v rámci podiel. účasti okrem prepoj. účt. jednotkám (068A) - /098A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pôžič. a ostat. dlhod. finanč. majetok so zostat. dobou splatn. najviac 1 rok (068A, 067A, 069A, 06xA) - /098A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Účty v bankách s dobou väzanosťou dlhšou ako 1 rok (22xA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Obstarávaný dlhod. finančný majetok (043) - /098A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Poskytn. preddav. na dlhod. finančný majetok (053) - /095A/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dlhodobý finančný majetok súčet (r.22 až r. 32)	6044251	0	0	0	0	0	6044251	0	0	0	0	0	0	6044251	6044251	
Neobežný majetok spolu	64648059	0	0	13706298	18845669	0	59508690	10279080	0	13268350	9201163	0	14346268	54368978	45223466	

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

4. Zásoby

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

	Stav k 1.1. 2019 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2019 EUR
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	452.011	0	97.187	0	354.824
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Spolu	452.011	0	97.187	0	354.824

Na zásoby bolo dňa 16.2.2017 zriadené záložné právo v prospech úverujúceho subjektu J&T FINANCE GROUP SE.

5. 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	2 781 907	31 414	0	16 571	2 796 750
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	438 097	44 602	0	0	482 699
Spolu	3 220 004	76 016	0	16 571	3 279 449

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

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

K použitiu opravnej položky dochádza pri čiastočnej 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 nesplätí.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	6.053.366	3.239.044
Pohľadávky po lehote splatnosti	3.755.031	6.162.000
Spolu	9.808.397	9.401.044

6. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a ceniny. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	734.702	442.075
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	804.487	3.407.142
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Peniaze na ceste	236.582	1.174.349
Spolu	1.775.771	5.023.566

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	0	0	0	0	0
Dlhové CP na obchodovanie	0	0	0	0	0
Emisné kvóty	0	0	0	0	0
Dlhové CP so splatnosťou do jedného roka držané do splatnosti	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné CP	1.564.519	8.343.386	9.907.905	0	0
Osobstarávanie krátkodobého finančného majetku	0	0	0	0	0
Krátkodobý finančný majetok spolu	1.564.519	8.343.386	9.907.905	0	0

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

7. Časové rozlíšenie

Opis položiek časového rozlíšenia:

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Prenájom	65 770	94 926
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	65 770	94 926
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Prenájom	366 370	339 569
Ostatné	120 031	91 578
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	486 401	431 147
Príjmy budúcich období	1 700	-10 715
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	1 700	-10 715
Spolu	553 871	515 358

8. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2019 je 68 305 000 EUR (k 31. decembru 2018: 68 305 000 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný hospodársky výsledok za rok 2018 vo výške -11 352 839 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prevod na neuhradenú stratu min.rokov	11 352 839
Spolu	11 352 839

V roku 2019 bolo zvýšené vlastné imanie spoločnosti vkladom spoločníka do ostatných kapitálových fondov v celkovej výške 9.800.000,- EUR.

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2019 vo výške -10 495 444 EUR rozhodne valné zhromaždenie.

Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na neuhradenú stratu minulých rokov -10 495 444 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

9. 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:	275 554	0	0	0	275 554
					0
Ostatné rezervy dlhodobé					0
Rezerva na nájomné	64 006	0			64 006
Rezerva na uvedenie cudzích budov do pôv.stavu	211 548	0	0	0	211 548
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	275 554	0	0	0	275 554
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 226 084	2 601 554	967 489	258 595	2 601 554
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	546 202	407 040	546 202	0	407 040
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	546 202	407 040	546 202	0	407 040
Ostatné rezervy krátkodobé					
Rezerva na nevyfakturované dodávky	382 926	705 483	273 555	109 371	705 483
Rezerva odmeny zamestnancov	276 200	340 467	126 976	149 224	340 467
Rezerva na obrátové nájomné	2 860	42 298	2 860	0	42 298
Rezerva na sankcie	0	1 000 000	0	0	1 000 000
Rezerva ostatné	17 896	106 266	17 896	0	106 266
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	679 882	2 194 514	421 287	258 595	2 194 514

Rezerva na nevyfakturované dodávky sa tvorí na dodané a nevyfakturované služby vo výške očakávaného plnenia.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

10. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	3.783.368	7.232.343
Závazky v lehote splatnosti	24.938.565	27.247.965
	28.721.933	34.480.308

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
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	-	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	12 968 859	12 919 488	49 371	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	38 021	38 021	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
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	916 610	916 610	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	586 683	586 683	0	0
Daňové záväzky a dotácie	547 670	547 670	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	13 664 090	13 664 090	0	0
	28 721 933	28 672 562	49 371	0

V iných záväzkoch je vykázaná pôžička od J&T FINANCE GROUP SE PRAHA poskytnutá 16.2.2017. Istina pôžičky je 13.500.000,00 EUR, úroky vo výške 4,6% p.a. Pôžička je splatná 16.2.2020 s možnosťou prolongácie o 1 kalendárny rok.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

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	4 628	4 628	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	18 438 027	18 368 416	69 611	
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	37 715	37 715	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	858 312	858 312	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	530 485	530 485	0	0
Daňové záväzky a dotácie	904 449	904 449	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	13 706 693	13 706 693	0	0
	34 480 309	34 410 698	69 611	0

11. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Stav k 1. januáru	162 925	146 606
Tvorba na ťarchu nákladov	69 144	74 105
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	-54 860	-57 786
Stav k 31. decembru	177 209	162 925

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov.

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	10 715	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	10 715	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	60 617	88 820
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	60 617	88 820
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Nájom	62 372	73 048
Ostatné	43 615	44 694
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	105 987	117 742
Spolu	177 319	206 562

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	-10 478 600			-12 543 022		
z toho teoretická daň 21 %		-2 200 506	21,00 %		-2 634 035	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	3 261 358	684 885	-6,54 %	2 454 761	515 500	-4,11 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňovej straty		0	0,00 %	0	0	0,00 %
Nezaúčtovaná odložená daňová pohľadávka	7 217 242	1 515 621	-14,46 %	10 088 262	2 118 535	-16,89 %
Odúčtovanie odloženého daňového záväzku	0	0	0,00 %	-5 680 890	-1 192 987	9,51 %
Daň vyberaná zrážkou	88 653	16 844	-0,16 %	62 126	11 804	-0,09 %
	88 653	16 844	-0,16 %	-5 618 763	-1 181 183	9,42 %
Splatná daň		16 844	0,16 %		11 804	0,09 %
Odložená daň		0	0,00 %		-1 192 987	9,51 %
Celková vykázaná daň		16 844	0,16 %		-1 181 183	9,61 %

Sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike je 21 % (v roku 2018: 21 %).

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ

2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

Odložený daňový záväzok v roku 2019 nevznikol.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	8 259 234	10 368 885
odpočítateľné	-3 881 184	-3 672 015
zdaniteľné	12 140 418	14 040 901
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	-2 987 770	-859 058
odpočítateľné	-2 987 770	-859 058
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti - staré daňové straty	-11 888 055	-12 273 545
Možnosť previesť nevyužívané daňové odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložná daňová pohľadávka	1 389 484	580 381
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako náklad	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0
Zmena odloženého daňového záväzku	0	-1 192 987
Zaúčtovaná ako náklad	0	-1 192 987
Zaúčtovaná do vlastného imania v prvom roku účtovania	0	0
Iné	0	0

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala		
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	6 616 591	2 763 718
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

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		
Predaj tovaru	131.926.846	130.906.998
	131.926.846	130.906.998
Služby		
Predaj služieb	7.356.675	9.870.006
	7.356.675	9.870.006
Spolu	139.283.521	140.777.004

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2019 EUR	2018 EUR
Pokuty a penále	27.594	97.396
Tržby z predaja DNM a DHM	146.914	68.701
Aktivácia vnútropodnikových služieb	199.303	107.047
Ostatné výnosy	865.566	293.639
Spolu	1.239.377	566.783

3. Osobné náklady

	2019 EUR	2018 EUR
Mzdy	13.551.409	13.922.600
Sociálne poistenie	3.342.603	3.350.637
Zdravotné poistenie	1.329.995	1.332.650
Sociálne zabezpečenie	697.967	729.419
Spolu	18.921.974	19.335.306

4. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2019 EUR	2018 EUR
Výnosové úroky	30.955	57.612
Ostatné finančné výnosy	10.225	1.676.115
Výnosy z krátkodobého finančného majetku	48.464	4.605.886
Spolu	89.644	6.339.613

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

5. Náklady na poskytnuté služby

	2019 EUR	2018 EUR
Nájomné služby spojené s nájmom	6 855 633	6 830 478
Marketing a podpora predaja	2 622 620	3 014 004
Personálne služby	4 424 208	3 961 572
Oprava a udržiavanie	1 158 344	1 865 654
Monitorovanie	890 471	868 383
Odvoz odpadu	238 585	307 267
Gastro poplatky	424 128	378 561
IT služby	500 435	387 319
Poradenstvo	210 915	235 084
Revízie	113 288	204 744
Upratovanie	189 306	209 552
Telefóny a internet	222 066	229 925
Zvoz a spracovanie hotovosti	104 304	110 228
Stočné a zrážky	52 836	106 140
BOZP a PO	94 845	105 062
Iné	881 427	818 668
Spolu	18 983 411	19 632 641

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2019 EUR	2018 EUR
Manká a škody	1.953.912	1.471.524
Pokuty a penále	1.176.029	913.799
Odpis pohľadávok	866	84
Iné	74.903	79.215
Spolu	3.205.710	2.464.622

7. Finančné náklady

	2019 EUR	2018 EUR
Nákladové úroky	731 538	663 021
Bankové poplatky	265 108	234 533
Náklady na krátkodobý finančný majetok	16 572	4 512 000
opcia-zmluvné podmienky	240 051	0
Iné	4 376	704
Spolu	1 257 645	5 410 258

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

8. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2019 EUR	2018 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo audítorskou spoločnosťou	16 396	15 458
Náklady na overenie konsolidovanej účtovnej závierky audítorom alebo audítorskou spoločnosťou	5 000	5 000
Spolu	21 396	15 458

9. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Výrobky, tovary a služby	2019 EUR	2018 EUR
Slovenská republika	Tovar	131 926 846	130 906 998
	Odplata za službu logistiky /distribúcia/	2 488 648	4 562 640
	Podpora predaja	2 333 228	2 692 847
	Nájom	1 940 106	2 274 213
	Poradenstvo	0	0
	Administratívne služby	9 000	252 780
	Ostatné	585 693	87 526
	Spolu	139 283 521	140 777 004
	Tovar	131 926 846	130 906 998
	Služby	7 356 675	9 870 006
	Spolu	139 283 521	140 777 004

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

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. Majetok v nájme

Spoločnosť má v nájme 10 pozemkov, 110 budov a rôzny hnuťelný majetok. Nájomné zmluvy sú uzatvorené na obdobia končiace rokmi 2019 až 2044. Ročné náklady na nájomné sú približne 5 837 671 EUR. Záväzky z prenájmu evidované k 31.12.2019 predstavujú 32 362 EUR (rok 2018: 33 583 EUR).

Operatívny leasing – náklady za prenajaté autá, vysokozdvížne vozíky, flaškomaty, čistiace stroje, tlačiarne a pod. v roku 2019 sú výške 382.447,00 EUR

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenája obchodné priestory tretím osobám na predajné účely. Ročné výnosy z nájomného sú približne 1 571 482 EUR. Nájomné zmluvy sú uzatvorené na obdobia končiace rokmi 2018 až 2030. Prenajaté priestory vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok. Pohľadávky z prenájmu evidované k 31.12.2019 predstavujú 135 044 EUR (rok 2018: 119 481 EUR).

K. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**Udalosti osobitého významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia :**

Za takéto udalosti považuje spoločnosť uzatvorenie respektíve otvorenie nových maloobchodných predajní (filiálok).

V roku 2020 spoločnosť nezrušila žiadnu maloobchodnú predajňu.

V mesiacoch január až máj 2020 otvorila 29 predajní.

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú materská spoločnosť a spoločnosti ňou kontrolované, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia a spoločnosti nimi kontrolované, ako aj kľúčový manažment spoločnosti. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je materská spoločnosť SANDBERG INVESTMENT FUND SICAV Plc.

Počas roku 2017 bola založená spoločnosť Petržalská tržnica s.r.o. ako dcérska spoločnosť spoločnosti TERNO real estate s.r.o., v ktorej má spoločnosť 99,9% podiel ku koncu roka 2017.

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2019 EUR	2018 EUR
Úroky z pôžičky	-	38021
Náklady spolu	-	38021
Prijaté úvery	0	9 100 000
Splatenie úveru	0	-9 100 000
Zvýšenie základného imania	0	9 100 000
vklad - ostatné kapitálové fondy	9 800 000	
Spolu	9 800 000	9 100 000

K 17.10.2018 bolo v obchodnom registri zapísané zvýšenie základného imania o 9,1 mil. EUR

Transakcia s materskou spoločnosťou v roku 2018 sa vzťahuje na navýšenie základného imania vo výške 9,1 mil. EUR kapitalizáciou prijatého úveru

Transakcie s ostatnými spriaznenými stranami

Petržalská tržnica s.r.o.

Výnosy z poskytnutej pôžičky - úroky	28 392 EUR
Refakturované služby	19 934 EUR
Náklady: nájom za KRAJ Petržalská tržnica	317 181 EUR

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

Super Office s.r.o.

Výnosy – fakturácia služieb: poradenstvo, distribučné služby
 Úroky z poskytnutej pôžičky

918 504 EUR

135 EUR

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Kľúčovým manažmentom sú osoby, ktoré majú právomoc a zodpovednosť za plánovanie, riadenie a kontrolu činnosti účtovnej jednotky, priamo alebo nepriamo, vrátane každého výkonného riaditeľa alebo iného riaditeľa účtovnej jednotky. Priemerný počet osôb kľúčového manažmentu v roku 2019 bol 9 a v roku 2018 bol 7.

Odmeny vyplatené alebo záväzky voči osobám kľúčového manažmentu sú nasledovné:

	2019	2018
	EUR	EUR
Mzdy a ostatné krátkodobé zamestnanecké požitky	594.632	470.241
Doplnkové dôchodkové poistenie	0	0
Spolu	594.632	470.241

Kľúčovému manažmentu neboli poskytnuté žiadne iné významné platby alebo výhody.

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

Odmeny členov štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 180 000 EUR (v roku 2018: 96 600 EUR), odmeny dozorných orgánov Spoločnosti vo výške 0 EUR (v roku 2018: 0 EUR).

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).

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ

2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

N. PREHLAD 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	68 305 000	0	0	0	68 305 000
Základné imanie	68 305 000	0		0	68 305 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	9 800 000	0	0	9 800 000
Zákonné rezervné fondy	863 813	0	0	0	863 813
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	863 813	0	0	0	863 813
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
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 účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-20 456 208	0	0	-11 352 839	-31 809 048
Nerozdelený zisk minulých rokov	7 774 313	0	0	0	7 774 313
Neuhradená strata minulých rokov	-28 230 521	0	0	-11 352 839	-39 583 361
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-11 352 839	-10 495 444	0	11 352 839	-10 495 444
Spolu	37 359 766	-695 444	0	0	36 664 321

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

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

	Stav k 01.01.2018 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2018 EUR
Základné imanie	59 205 000	0	0	9 100 000	68 305 000
Základné imanie	59 205 000		0	9 100 000	68 305 000
Zmena základného imania	0		0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	863 813	0	0	0	863 813
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	863 813	0	0	0	863 813
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
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 účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-9 502 338	0	0	-10 953 871	-20 456 208
Nerozdelený zisk minulých rokov	7 774 313	0	0	0	7 774 313
Neuhradená strata minulých rokov	-17 276 651	0	0	-10 953 871	-28 230 521
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-10 953 871	-11 352 839	0	10 953 871	-11 352 839
Spolu	39 612 604	-11 352 839	0	9 100 000	37 359 766

K 17.10.2018 bolo v obchodnom registri zapísané zvýšenie základného imania o 9,1 mil. EUR

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO 5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ 2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2019

	2019	2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-6.329.010	-10.802.089
Zaplatené úroky	-731.538	-654.637
Prijaté úroky	72.341	151.846
Zaplatená daň z príjmov	-16.844	-11.804
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-7.005.051	-11.316.683
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-7.005.051	-11.316.683
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-7.754.177	-4.624.552
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	146.914	68.701
Výdavky súvisiace s kúpou časti podniku	0	0
Príjmi súvisiace s kúpou časti podniku	0	0
Finančné investície - podielové cenné papiere	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-7.607.263	-4.555.852
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	9.100.000
Príjmy zo zvýšenia kapitálových fondov	9.800.000	
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čerpanie prijatých úverov a pôžičiek	0	0
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	9.800.000	9.100.000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-4.812.314	-6.772.535
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	6.588.085	13.360.620
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1.775.771	6.588.085

Poznámky Úč PODV 3 -01

IČO

5 0 0 2 0 1 8 8

DIČ

2 1 2 0 1 5 1 0 1 1

Peňažné toky z prevádzky

	2019	2018
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	-10.478.600	-12.534.022
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	6.192.012	5.685.761
Opravná položka k pohľadávkam	61.436	-63.546
Opravná položka k dlhodobému majetku	-180.087	-817.263
Opravná položka k zásobám	-97.187	-120.477
Úroky účtované do nákladov	731.538	663.021
Úroky účtované do výnosov	-72.341	-151.846
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	1.375.470	-189.917
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-15.763	-1.886.875
Manká a škody	1.043.159	1.471.524
Iné nepeňažné operácie	111.906	-13.891
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-1.328.457	-7.957.530
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-372.946	-2.179.010
Úbytok (prírastok) zásob	1.158.746	2.189.479
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	-5.786.353	-2.855.027
Peňažné toky z prevádzky	-6.329.010	-10.802.089

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.

Peňažné ekvivalenty

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.