

## I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1. Základné údaje o spoločnosti

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	UBM Koliba s. r. o., Mlynské Nivy 49, 821 09 Bratislava
<b>Dátum založenia</b>	29. január 2008
<b>Dátum vzniku (podľa obchodného registra)</b>	29. marec 2008
<b>Zoznam výpisov:</b>	Oddiel: Sro, vložka číslo: 51393/B
<b>Predmet činnosti</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)</li><li>- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)</li><li>- sprostredkovateľská činnosť v oblasti stavebníctva,</li><li>- prípravné práce k realizácii stavby,</li><li>- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,</li><li>- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov interiérov,</li><li>- obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností,</li><li>- manažment.</li></ul>

### 2. Zamestnanci

<b>Názov položky</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka z toho: vedúci zamestnanci	0	0

### 3. Schválenie účtovnej závierky za rok 2018

Účtovnú závierku spoločnosti UBM Koliba s. r. o., za rok 2018 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 28.6.2019.

### 4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka za UBM Koliba s. r. o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2019 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

### 5. Členovia orgánov spoločnosti

<b>Orgán</b>	<b>Funkcia</b>	<b>Meno</b>
Štatutárny orgán	Konateľ	Mark-John Pippa (od 30.3.2010)
Štatutárny orgán	Konateľ	Erwin Zeller (od 06.02.2016)

### 6. Štruktúra akcionárov a ich podiel na základnom imaní

<b>Spoločníci</b>	<b>Podiel na základnom imaní</b>		<b>Hlasovacie práva v %</b>	<b>Iný podiel na ostatných VI ako na základnom imaní v %</b>
	<b>v eurách</b>	<b>v %</b>		
UBM Development AG, Floridsdorfer Hauptstrasse 1, 1103 Viedeň	6 390 000	100	100	-
<b>Spolu</b>	<b>6 390 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

### 7. Konsolidovaná účtovná závierka

Obchodné meno a sídlo konsolidujúcej účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku, pre ktorú je účtovná jednotka konsolidovanou účtovnou jednotkou:

UBM Development AG, Floridsdorfer Hauptstrasse 1, Wien 1210

Obchodné meno a sídlo bezprostredne konsolidujúcej účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za tú skupinu účtovných jednotiek konsolidovaného celku, ktorého súčasťou je aj účtovná jednotka:

UBM Development AG, Floridsdorfer Hauptstrasse 1, Wien 1210

Obchodné meno a sídlo konsolidujúcej účtovnej jednotky, v ktorej je možné tieto konsolidované účtovné závierky získať:

UBM Development AG, Floridsdorfer Hauptstrasse 1, Wien 1210

Adresa registrovaného súdu, ktorý vedie obchodný register, v ktorom sa uložia tieto konsolidované účtovné závierky:

Floridsdorfer Hauptstrasse 1, Wien 1210

## **II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**

### **1. Výška jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení pre členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu ÚJ**

Žiadne

### **2. Pôžičky poskytnuté členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu ÚJ**

Žiadne

### **3. Celková suma použitých finančných prostriedkov alebo iného plnenia na súkromné účely členmi štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, ktoré je potrebné vyúčtovať**

Žiadne

## **III. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

### **1. Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti**

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

### **2. Informácia o aplikácii účtovných metód a zásad**

Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovné zásady a účtovné metódy boli konzistentne aplikované. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.

Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

### **3. Informácia o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**

Žiadne.

### **4. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie**

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a pri účtovnej závierke to je zostatková cena.
- b) 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 nevykázateľné pohľadávky.
- c) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období - sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- d) Záväzky sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou a 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.
- e) Výnosy budúcich období a výdavky budúcich období - sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- f) Vykazovanie výnosov

Tržby za vlastné výkony a tovar sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom došlo k realizácii podnikových výkonov vo vzťahu k vonkajšiemu okoliu – predajom majetku, výrobkov, tovarov alebo poskytnutiu služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

- g) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 21%, po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

## 5. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku.

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

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvára rezervu na nevyfakturované dodávky v súvislosti so správou bytov a právne služby. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

- Opravné položky – sa tvoria na základe zásady opatrnosti a účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
  - k rizikovým pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní 100 %.

Spoločnosť ku koncu roka 2019 a 2018 neevidovala žiadne pohľadávky, ku ktorým by účtovala o opravnej položke.

- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

<b>Druh majetku</b>	<b>Životnosť</b>	<b>Ročná sadzba odpisov</b>
Oceniteľné práva	20 rokov	5 %

Oceniteľné práva predstavujú právo prechodu cez pozemok a užívacie práva, obstarané v roku 2008 za odplatu. Pri oceniteľných právach sa daňové a účtovné odpisy rovnajú.

b) Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddávky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

## 6. Informácie o dotáciách a ich oceňovanie v účtovníctve

O nároku na dotáciu, podporu alebo príspevok sa účtuje, ak je takmer isté, že na základe splnených podmienok na poskytnutie dotácie, podpory alebo príspevku budú tieto finančné prostriedky Spoločnosti poskytnuté

Spoločnosť neúčtovala o dotáciách.

**7. Zmeny účtovných zásad a metód s uvedením dôvodu týchto zmien a vyčíslením ich vplyvu na finančnú hodnotu majetku, záväzkov, základného imania a výsledku hospodárenia ÚJ**

Žiadne.

**8. Opravy chýb minulých období**

Spoločnosť neúčtovala o žiadnych opravách chýb minulých období.

**IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

**1. Goodwill resp. záporný goodwill – dôvod vzniku, spôsob výpočtu a posúdenie opodstatnenosti jeho výšky**

Neaplikovateľné.

**2. Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi**

Neaplikovateľné.

**3. Informácie o záväzkoch**

Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-
Celková suma zabezpečených záväzkov	-

**Opis a spôsoby zabezpečenia záväzkov:**

Neaplikovateľné.

**4. Informácie o vlastných akciách**

Spoločnosť neúčtovala o vlastných akciách.

**5. Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Žiadne.

**V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**

**1. Opis a hodnota podmieneného majetku a záväzkov**

Žiadne.

**2. Celková suma ostatných finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch**

Žiadne.

**3. Údaje sledované na podsúvahových účtoch – informácie o významných položkách prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkoch z opcí, odpísaných pohľadávkach, a pod.**

Spoločnosť neviduje žiaden majetok na podsúvahových účtoch.

**VI. OSTATNÉ INFORMÁCIE**

**1. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a do dňa jej zostavenia**

Po 31. decembri 2019 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

**2. Informácie o udelení výlučného alebo osobitného práva, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme, pričom sa uvádza náhrada za túto činnosť v akejkolvek forme, a ak sa zároveň vykonávajú aj iné činnosti, uvádzajú sa aj informácie o**

- a) všetkých formách prijatej náhrady;**
- b) účtovných zásadách použitých pri pridelení nákladov a výnosov;**
- c) všetkých druhoch činnosti ÚJ**

Žiadne.