

Erste Group Immorent Slovensko s. r. o.

**Výročná správa a Účtovná závierka
k 31. decembru 2019
a Správa nezávislého audítora**

jún 2020



VÝROČNÁ SPRÁVA

2019

Erste Group Immorent Slovensko s. r. o.
Bratislava

Obsah

Základné údaje o spoločnosti

Profil spoločnosti

Ponuka služieb

Informácie o stave a predpokladanom vývoji spoločnosti

Správa audítora

Účtovná závierka

Základné údaje o spoločnosti

Erste Group Immorent Slovensko s.r.o. je spoločnosť zaoberajúca sa prenájmom a finančným leasingom nehnuteľností. Od roku 1997 poskytuje Erste Group Immorent Slovensko s.r.o. leasingové financovanie mnohým významným domácim a zahraničným spoločnostiam pôsobiacim na Slovensku.

Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro., vložka č. 16163 /B. Sídlo spoločnosti je:

Tomášikova 48, 832 52 Bratislava 3

Telefón: (02) 486 299 11

Fax: (02) 486 27 222

office.sk@immorent.com

www.erstegroupimmorent.sk

Profil spoločnosti

Erste Group Immorent Slovensko s.r.o. bola založená v roku 1997. Do 31.12.2010 bolo obchodné meno spoločnosti IMMORIENT Slovensko.

Erste Group Immorent Slovensko s.r.o., ako aj jej materská spoločnosť Erste Group Immorent International Holding GmbH, patrí do koncernu Erste Group Immorent GmbH Viedeň (do 01.01.2011 IMMORIENT AG), ktorá je jednou z najväčších leasingových spoločností Rakúska. Erste Group Immorent GmbH je líder v leasingu nehnuteľností na rakúskom leasingovom trhu. Svoje zastúpenia má na Slovensku, v Čechách, Slovinsku, Chorvátsku, Maďarsku, Rumunsku a v Srbskej Republike.

Úlohou spoločnosti Erste Group Immorent International Holding GmbH v rámci koncernu je koordinácia obchodných aktivít dcérskych spoločností

pôsobiacich mimo územia Rakúskej republiky. Svoje dlhoročné skúsenosti v oblasti leasingu nehnuteľností, ako aj hnutelných vecí odovzdáva svojim zahraničným kolegom, čím je zabezpečená vysoká kvalita poskytovaných služieb.

Ponuka služieb

Erste Group Immorent Slovensko s.r.o. je leasingová spoločnosť špecializujúca sa na oblasť financovania nehnuteľností.

Pre svojich klientov poskytuje leasingové projekty „šité na mieru“. Vysoko kvalifikovaní zamestnanci zaručujú profesionálne a flexibilné spracovanie obchodov.

Spoločnosť ďalej poskytuje služby vlastného developmentu v Žiline.

Erste Group Immorent Slovensko s.r.o., ako spoločnosť patriaca do koncernu Erste Group Immorent GmbH Viedeň, je partnerom Slovenskej Sporiteľne, a.s.

Informácie o stave a predpokladanom vývoji spoločnosti

Podrobné informácie o stave spoločnosti v roku 2019 sú uvedené v priloženej účtovnej závierke.

Výsledok hospodárenia spoločnosti za rok 2019 bol zisk vo výške 13 513 930,87 EUR (v roku 2018 zisk vo výške 11 370 610,13 EUR).

V roku 2019 bol priemerný počet zamestnancov 4. V roku 2020 spoločnosť očakáva zníženie počtu zamestnancov.

Činnosť spoločnosti nemá priamy negatívny vplyv na životné prostredie, preto spoločnosť neočakáva žiadne zvýšené budúce investície, prípadne záväzky z tohto titulu. Spoločnosti nie sú známe žiadne riziká ani neistoty,

ktoré by negatívnym spôsobom ovplyvnili výsledky a existenciu spoločnosti v budúcnosti.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť v roku 2019 nevykladala náklady na výskum a vývoj, nenabúdala vlastne akcie a navrhuje rozdeliť zisk zápočtom z neuhradenou stratou.

Informácie o udalostiach osobitného významu

Koncom roka 2019 boli zverejnené prvé správy ohľadom obmedzeného množstva prípadov nákazy neznámym ochorením v Číne (neskôr označeným ako COVID-19), ktoré boli nahlásené Svetovej zdravotníckej organizácii. Počas prvých mesiacov roka 2020 sa vírus rozšíril celosvetovo. Spoločnosť posúdila dôsledky rozšírenia vírusu ako udalosť po konci účtovného obdobia, ktorá si nevyžaduje úpravu účtovnej závierky. Spoločnosť nie je momentálne schopná plne posúdiť dôsledky rozšírenia COVID-19 na jej budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť, avšak v závislosti od ďalšieho vývoja situácie, dopady môžu byť negatívne a významné.

Pandémia COVID-19 sa v posledných týždňoch zlepšila, no stále predstavuje pre globálne spoločenstvo veľké výzvy. Veľké neistoty môžu ovplyvniť investície do nehnuteľností, ak by nájomníci zlyhali a hodnoty nehnuteľností sa zmenili alebo objem nových investícií poklesol. Toto môže následne ovplyvniť výsledky a celkovú likviditu spoločnosti. Spoločnosť má v súčasnosti dostatočnú likviditu na krytie svojich záväzkov aj v prípade individuálnych strát príjmu alebo oneskorení platieb. Zatiaľ však nie je možné vyčíslieť celkový finančný dopad (najmä na výšku nájomného). Ak súčasná situácia bude pokračovať, nie je možné vylúčiť, že negatívne účinky na účtovnú jednotku môžu byť v závislosti od trvania a intenzity pandémie významné.

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významným spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2019, resp. by významným spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.



Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti Erste Group Immorent Slovensko s. r. o.:

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti Erste Group Immorent Slovensko s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) k 31. decembru 2019 a výsledok jej hospodárenia za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“).

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti obsahuje tieto súčasti:

- súvahu k 31. decembru 2019,
- výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a
- poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Východisko pre náš názor

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto štandardov je ďalej opísaná v časti *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky* našej správy.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Etického kódexu pre účtovných odborníkov, ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov pri Medzinárodnej federácii účtovníkov (ďalej len „Etický kódex“), ako aj v zmysle iných požiadaviek slovenskej legislatívy, ktorá sa vzťahuje na náš audit účtovnej závierky. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky, ktoré na nás kladú tieto legislatívne požiadavky a Etický kódex.

Správa k ostatným informáciám uvedeným vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za výročnú správu vypracovanú v súlade so Zákonom o účtovníctve. Výročná správa pozostáva z (a) účtovnej závierky a (b) ostatných informácií.

Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a na základe toho posúdiť, či sú vo významnom nesúlade s účtovnou závierkou alebo poznatkami, ktoré sme počas auditu získali, alebo či existuje iná indikácia, že sú významne nesprávne.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o., Karadžičova 2, 815 32 Bratislava, Slovenská republika
T: +421 (0) 2 59350 111, F: +421 (0) 2 59350 222, www.pwc.com/sk

Identifikačné číslo organizácie (IČO): 35 739 347.

Daňové identifikačné číslo (DIČ): 2020270021.

Identifikačné číslo pre DPH (IČ DPH): SK2020270021.

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, pod Vložkou č.: 16611/B, Oddiel: Sro.

Pokiaľ ide o výročnú správu, posúdili sme, či obsahuje zverejnenia, ktoré vyžaduje Zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu sme dospeli k názoru, že:

- informácie uvedené vo výročnej správe za rok ukončený 31. decembra 2019 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok, a že
- výročná správa bola vypracovaná v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Navyše na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme počas auditu získali, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so Zákonom o účtovníctve, a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za posúdenie toho, či je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Spoločnosti v činnosti, ako aj za zostavenie účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, okrem situácie, keď štatutárny orgán má v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, aj keď existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus ako súčasť auditu podľa Medzinárodných audítorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.

- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov aj to, 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 takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania 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.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iného i plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu, ako aj významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré počas auditu identifikujeme.



PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
Licencia SKAU č. 161

Martin Gallovič
Mgr. Martin Gallovič
Licencia UDVA č. 1180

9. júna 2020
V Bratislave, Slovensko

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm 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 Ā 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	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2 0 2 0 2 6 9 3 3 9	☒ riadna	☒ malá	Za obdobie od 0 1 2 0 1 9
IČO	☐ mimoriadna	☐ veľká	do 1 2 2 0 1 9
3 5 7 3 4 5 0 7	☐ priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 1 8
SK NACE			do 1 2 2 0 1 8
6 8 . 2 0 . 0			

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

ERSTE GROUP IMMORENT SLOVENSKO
S . R . O .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

TOMÁŠIKOVA

Číslo

4 8

PSČ

Obec

8 3 2 5 2 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OR OS BRATISLAVA I, ODDIEL: SRO,

VLOŽKA ČÍSLO: 1 6 1 6 3 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 1 . 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



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



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			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	5 7 4 6 5 0 4	5 7 4 6 5 0 4	7 4 0 4 4 8 7
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	4 3 2 7 5	4 3 2 7 5	4 3 2 7 5
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
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 3 2 7 5	4 3 2 7 5	4 3 2 7 5
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	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 6 1 2 1 0 7 2	2 6 1 2 0 1 3 3
				9 3 9	7 0 6 3 1 8 9
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
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			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41		3 7 9 6 6 0 3	3 7 9 6 6 0 3
					4 8 2 5 1 2 2
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným 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	3 7 9 6 6 0 3	3 7 9 6 6 0 3	
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 5 3 6 8 6 8	1 5 3 5 9 2 9	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	5 0 5 4 9 4	5 0 4 5 5 5	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	5 0 5 4 9 4		5 0 4 5 5 5	
			9 3 9		4 0 6 7 8 7	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
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				
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 0 3 1 3 7 4		1 0 3 1 3 7 4	
					1 1 5 8 4 5 6	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
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				
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	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	2 0 7 8 7 6 0 1		2 0 7 8 7 6 0 1	
						6 7 2 8 2 4
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	3 1 9		3 1 9	
						6 7 1
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	2 0 7 8 7 2 8 2		2 0 7 8 7 2 8 2	
						6 7 2 1 5 3
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 6 7 4 9 9		1 6 7 4 9 9	
						8 3 0 9 8 9
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	4 3 0 8		4 3 0 8	
						4 1 9 9
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	1 6 3 1 9 1		1 6 3 1 9 1	
						7 2 8 3 4 7
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78				
						9 8 4 4 3

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	7 2 7 3 4 6 6 0	8 0 1 7 8 8 3 9
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 1 7 4 0 7 9 5	1 8 2 2 6 8 6 3
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	6 9 0 4 3 5	6 9 0 4 3 5
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	6 9 0 4 3 5	6 9 0 4 3 5
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	3 2 3 7 6 1 4 0	3 2 3 7 6 1 4 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	6 9 0 4 4	6 9 0 4 3
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	6 9 0 4 4	6 9 0 4 3
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



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 účasťín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 1 4 9 0 8 7 5 5	- 2 6 2 7 9 3 6 5
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 1 4 9 0 8 7 5 5	- 2 6 2 7 9 3 6 5
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 3 5 1 3 9 3 1	1 1 3 7 0 6 1 0
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	4 0 8 5 6 6 1 4	6 1 5 2 6 0 8 8
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 0 3 2 8 1 8	1 3 0 9 9 7 1
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		1 1 0 2 6 0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		1 1 0 2 6 0
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	4 0 7 7	4 1 1 4
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	1 0 2 8 7 4 1	1 1 9 5 5 9 7



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



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



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



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	- 5 8 0 9 5 6	- 7 3 1 7 8 1
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 6 5 5 8 3 6 1	1 1 7 6 9 4 1 0
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	3 0 4 4 4 3 0	3 9 8 8 0 0
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	3 2 1 1 2 8 6	3 6 4 0 9 9
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 1 6 6 8 5 6	3 4 7 0 1
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 3 5 1 3 9 3 1	1 1 3 7 0 6 1 0

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembra 2019****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI****1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Účtovná jednotka Erste Group Immorent Slovensko s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným so sídlom Tomášikova 48, 832 52 Bratislava. Založená bola dňa 12.11.1997 zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice. Deň vzniku je 10.12.1997. IČO 35 734 507. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel s.r.o., vložka 16163/B).

2. HLAVNÝ PREDMET ČINNOSTI

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je:

- leasing
- prenájom nehnuteľností.

3. POČET ZAMESTNANCOV

Počet zamestnancov spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	4	5
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	4	5
Počet vedúcich zamestnancov	1	1

4. INFORMÁCIA O NEOBMEDZENOM RUČENÍ

Spoločnosť nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

5. PRÁVNÝ DÔVOD NA ZOSTAVENIE ZÁVIERKY

Spoločnosť zostavuje túto účtovnú závierku podľa §17 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov ako riadnu účtovnú závierku k poslednému dňu účtovného obdobia. Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

6. DÁTUM SCHVÁLENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE OBDOBIE

Účtovná závierka zostavená za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená Valným zhromaždením, v súlade s Obchodným zákonníkom, dňa 26.08.2019.

B. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU**1. NAJvyšší PODNIK V KONSOLIDÁCII**

Najvyšším podnikom v konsolidácii, ktorý zostavuje účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku, pre ktorú je spoločnosť konsolidovanou účtovnou jednotkou, je Erste Group Bank AG Viedeň, Rakúska republika.

2. MATERSKÝ PODNIK V KONSOLIDÁCII

Materským podnikom v konsolidácii, ktorý zostavuje konsolidovanú závierku za tú skupinu účtovných jednotiek konsolidovaného celku, ktorého súčasťou je aj spoločnosť, je spoločnosť Erste Group IMMORANT GmbH, Am Belvedere 1, A-1100, Wien, Rakúska republika.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembra 2019****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****3. Miesto uloženia konsolidovaných účtovných závierok**

Miesto, kde je možné konsolidované účtovné závierky získať, je Erste Group IMMORENT GmbH, Am Belvedere 1, A-1100, Wien, Rakúska republika.

4. OSLOBODENIE OD POVINNOSTI ZOSTAVIŤ KONSOLIDOVANÚ ÚČTOVNÚ ZÁVIERKU A KONSOLIDOVANÚ VÝROČNÚ SPRÁVU

Spoločnosti sa netýka.

5. DCÉRSKE PODNIKY

Spoločnosť nemá dcérske podniky a nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

C. VŠEOBECNÉ PREDPOKLADY PRE VYPRACOVANIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka spoločnosti pozostávajúca zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke k 31.12.2019 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania činnosti spoločnosti a v súlade s účtovnými predpismi platnými v Slovenskej republike. Údaje v účtovnej závierke správne a verne zobrazujú stav majetku a záväzkov, vlastné imanie predstavujúce súhrn vlastných zdrojov krytia majetku, finančnú situáciu a výsledok hospodárenia.

Všeobecné zásady

1. Pri účtovaní o výsledku hospodárenia účtovnej jednotky spoločnosť berie za základ všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
2. Ocenenie majetku a záväzkov v účtovníctve a účtovnej závierke je upravené o položky vyjadrujúce riziká, straty a znehodnotenia, ktoré boli známe ku dňu zostavenia účtovnej závierky (opravné položky, rezervy).
3. Spoločnosť účtuje o skutočnostiach, ktoré sú predmetom účtovníctva, do obdobia, s ktorým tieto skutočnosti časovo a vecne súvisia, ak túto zásadu nemožno dodržať, môže účtovať aj v účtovnom období, v ktorom uvedené skutočnosti zistila.
4. Majetok a záväzky sú vykazované v historických cenách, ak nie je v článku D bode 1 (Spôsob ocenenia jednotlivých položiek) uvedené inak.
5. Spoločnosť vykonala ku dňu účtovnej závierky inventarizáciu majetku a záväzkov v súlade so zákonom o účtovníctve.
6. Zostatky účtov, ktoré obsahuje súvaha, a ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo.
7. Pri rozlišovaní majetku a pasív na dlhodobé a krátkodobé sa za základné kritérium berie celková doba splatnosti. Pohľadávky a záväzky sú však v súvahe vykazované podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu zostavenia účtovnej závierky, to znamená, že pohľadávky a záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 12 mesiacov sú vykazované ako krátkodobé, so zostatkovou dobou splatnosti nad 12 mesiacov ako dlhodobé.
8. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
9. 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.
10. 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.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembra 2019****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****D. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ METÓDY A ZÁSADY****1. SPÔSOB OCENENIA JEDNOTLIVÝCH POLOŽIEK****a) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou**

Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene. Drobný dlhodobý nehmotný majetok do výšky 2 400 EUR je jednorázovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

b) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom

Spoločnosť neeviduje dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom.

c) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou

Dlhodobý hmotný majetok bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene. Obstarávacia cena obsahuje cenu obstarania majetku a náklady súvisiace s obstaraním, ako napríklad náklady na dopravu, poštovné, clo, províziu.

Náklady na rozšírenie, modernizáciu a rekonštrukciu, vedúce k zvýšeniu výkonnosti, kapacity alebo účinnosti v úhrnnej hodnote viac ako 1 700 EUR pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie, zvyšujú obstarávaciu cenu dlhodobého hmotného majetku. Náklady na technické zhodnotenie v úhrnnej hodnote 1 700 EUR a menej pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie a náklady na prevádzku, údržbu a opravy sa účtujú do nákladov bežného účtovného obdobia.

Dlhodobý hmotný majetok do výšky 1 700 EUR je jednorázovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

d) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom

Spoločnosť neeviduje dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom.

e) Dlhodobý finančný majetok

Finančný majetok je klasifikovaný ako dlhodobý finančný majetok, ak je jeho doba splatnosti alebo vyrovnania iným spôsobom dlhšia ako 1 rok. Dlhodobý finančný majetok, ktorý predstavuje podiel na základnom imaní vo výške viac než 50 %, je klasifikovaný ako podielové cenné papiere a podiely v ovládanej osobe, pokiaľ ide o podiel väčší ako 20 % ako podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom. Ostatné podielové cenné papiere a podiely a dlhové cenné papiere, ktoré nie sú cennými papiermi držanými do splatnosti, sú klasifikované ako realizovateľné cenné papiere a podiely.

Dlhodobý finančný majetok je evidovaný v obstarávacej cene. Obstarávacia cena obsahuje cenu obstarania majetku a náklady súvisiace s obstaraním

f) Pohľadávky

Pohľadávky sú v účtovníctve ocenené ich menovitou hodnotou. V prípade pochybných a sporných pohľadávok spoločnosť vytvára adekvátnu opravnú položku k pohládkam.

Pri dlhodobých pohládkach je opravnou položkou upravená hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

g) Krátkodobý finančný majetok

Peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.

h) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia. Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy je vyjadrené v očakávanej menovitej hodnote.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembra 2019****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****i) Rezervy**

Spoločnosť tvorí rezervy (§26 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve) na predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty súvisiace so záväzkami s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Rezervy sú vyjadrené v očakávanej výške záväzku.

j) Záväzky

Záväzky (vrátane úverov a výpomocí) sú ocenené v ich menovitej hodnote. Ak sa pri inventarizácii záväzkov zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve aj v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

k) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia. Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy je vyjadrené v očakávanej menovitej hodnote.

l) Prenajatý majetok

Spoločnosť účtuje pri prenájom majetku (operatívny prenájom) nájomné súvisiace s bežným obdobím priamo do nákladov v zmysle časovej a vecnej súvislosti.

m) Daň z príjmov

Splatná daň z príjmov sa vypočíta zo základu dane z príjmov a sadzby ustanovenej Zákonom o dani z príjmov.

Odložená daň je počítaná metódou záväzkov. Odložená daň z príjmov sa účtuje pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpochť a iné daňové nároky do budúcich období. Odložená daň sa vypočíta s použitím sadzby dane platnej v nasledujúcich účtovných obdobiach.

2. PLÁN ODPIŠOVANIA DLHODOBÉHO MAJETKU

Spoločnosť má zostavený odpisový plán ako podklad pre vyčíslenie oprávok odpisovaného majetku v priebehu jeho používania. Účtovné odpisy sú vypočítané z ceny, v ktorej je majetok ocenený v účtovníctve a to do jej výšky.

Spoločnosť odpisuje dlhodobý nehmotný majetok metódou zrýchleného/rovnomerného odpisovania na základe odpisových sadzieb odvodených od predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Daňové odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov rovnaké ako účtovné odpisy.

Dlhodobý hmotný majetok spoločnosť odpisuje metódou zrýchleného/rovnomerného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku.

Druh majetku	Doba odpisovania	Metóda odpisovania	Ročná sadzba odpisov
Softvér	4 roky	degresívna	plne odpísaný
Oceniteľné práva - Immopark	20 rokov	rovnomerná	5 %
Vecné bremená - Immopark	30 rokov	rovnomerná	3,33 %
Budovy – leasing	20 rokov	rovnomerná	5 %
Budovy – Immopark	30 rokov	rovnomerná	3,33 %
Kancelárske stroje - vlastné	4 roky	rovnomerná	plne odpísaný
Inventár - vlastný	6 rokov	degresívna	plne odpísaný
Dopravné prostriedky - vlastné	4 roky	rovnomerná	plne odpísaný
Inžinierske siete - Immopark	30 rokov	rovnomerná	3,33 %

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembra 2019****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Pre daňové účely spoločnosť odpisuje svoj dlhodobý hmotný majetok v zmysle § 22 – 29 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.

3. ZÁSADY PRE TVORBU OPRAVNÝCH POLOŽIEK

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Predpoklad zníženia hodnoty majetku je opodstatnený, ak nastala skutočnosť, ktorá je dôvodom na odhad zníženia budúcich ekonomických úžitkov z tohto majetku.

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.

a) Zásady pre tvorbu opravných položiek k neodpisovanému dlhodobému majetku

Pri tvorbe opravnej položky k neodpisovanému dlhodobému majetku sa porovnávajú:

- predpokladaná hodnota ďalšieho využitia majetku spoločnosťou,
- predpokladaná predajná cena znížená o náklady na predaj.

Vyššia hodnota z uvedených dvoch hodnôt sa ďalej porovnáva s účtovnou hodnotu neodpisovaného dlhodobého majetku, pričom účtovnou hodnotu sa rozumie ocenenie po zohľadnení už vytvorenej opravnej položky. Opravná položka sa tvorí v sume rozdielu medzi účtovnou hodnotu a predpokladanou hodnotou ďalšieho využitia dlhodobého majetku, resp. predpokladanou predajnou cenou zníženou o náklady súvisiace s predajom.

b) Zásady pre tvorbu opravných položiek k pohľadávkam

Spoločnosť tvorí opravnú položku k pohľadávkam nasledovne:

Kritériá	Opravná položka v %
Po splatnosti 361 – 720 dní	20
Po splatnosti 721 - 1080 dní	50
Po splatnosti viac ako 1080 dní	100
Pochybné a sporné pohľadávky	100
V konkurze	100

V prípade pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 1 rok, upravuje sa hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

4. PREPOČET ÚDAJOV V CUDZÍCH MENÁCH NA MENU EURO

V účtovníctve sa majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro kurzom určeným v kurzovom lístku Európskej centrálnej banky v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v iný deň, ak to ustanovuje osobitný predpis.

Účtovná jednotka ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočíta na menu euro majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene s výnimkou prijatých a poskytnutých preddavkov kurzom vyhláseným Európskou centrálnou bankou.

Kurzové rozdiely vzniknuté počas roka ako aj kurzové rozdiely vzniknuté pri prepočte majetku a záväzkov ku dňu zostavenia účtovnej závierky ovplyvňujú hospodársky výsledok bežného účtovného obdobia.

5. ZMENY SPÔSOBOV OCEŇOVANIA, ODPISOVANIA, VYKAZOVANIA, POSTUPOV ÚČTOVANIA

V účtovnej jednotke sa počas roka neuskutočnili zmeny spôsobov oceňovania, spôsobov odpisovania, postupov účtovania, usporiadania položiek účtovnej závierky ani obsahového vymedzenia týchto položiek oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu, ak nie je uvedené inak, okrem tých, ktoré vyplývali priamo zo zmien v slovenskej účtovnej legislatíve.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembra 2019****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****E. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV A PASÍV SÚVAHY****1. ÚDAJE O ZÁVÄZKOV**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	3 555 738	3 873 064

a) Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Splatnosť	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Bankový úver v Erste bank – dlhodobá časť	EUR	Trhový	2020 - 2029	3 555 738	4 444 051
Bankový úver v Slovenskej sporiteľni – dlhodobá časť	EUR	Trhový	2020	-	11 114 744
Dlhodobé bankové úvery				3 555 738	15 558 795
Bankové úvery v Erste bank – krátkodobá časť	EUR	Trhový	01-12.2020	21 288 814	39 450 041
Bankové úvery v Slovenskej sporiteľni – krátkodobá časť	EUR	Trhový	01-12.2020	11 117 039	2 788 237
Krátkodobé bankové úvery				32 405 853	42 238 278

Úročenie úverov v celkovej 24 844 552 EUR je variabilné na báze EURIBOR a úročenie úverov v sume 11 117 039 EUR je fixné.

b) Zabezpečenie jednotlivých úverov

Záruky na úvery spoločnosti poskytla spoločnosť ERSTE Group IMMORENT GmbH vo výške 23 235 743 Eur.

F. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**1. TRŽBY ZA VLASTNÉ VÝKONY A TOVAR**

Celkové tržby za vlastné výrobky, tovary a služby dosiahli 8 160 728 Eur za rok 2019 a 7 624 642 Eur za rok 2018. Ich rozdelenie podľa oblastí odbytu a typu je nasledovné:

Oblasť odbytu	Typ výrobkov, tovarov a služieb	
	Prenájom nehnuteľností	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovensko	8 160 728	7 624 642
Spolu	8 160 728	7 624 642

2. TRŽBY Z PREDAJA NEHNUTEĽNOSTÍ

Spoločnosti vznikol v bežnom účtovnom období výnos z dôvodu predaja časti dlhodobého hmotného majetku vo výške 43 648 033 EUR.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky**Zostavenej k 31. decembra 2019****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****G. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA****1. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY**

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2019 daňové priznania spoločnosti za roky 2014 až 2019 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

H. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Koncom roka 2019 boli zverejnené prvé správy ohľadom obmedzeného množstva prípadov nákazy neznámym ochorením v Číne (neskôr označeným ako COVID-19), ktoré boli nahlásené Svetovej zdravotníckej organizácii. Počas prvých mesiacov roka 2020 sa vírus rozšíril celosvetovo. Spoločnosť posúdila dôsledky rozšírenia vírusu ako udalosť po konci účtovného obdobia, ktorá si nevyžaduje úpravu účtovnej závierky. Spoločnosť nie je momentálne schopná plne posúdiť dôsledky rozšírenia COVID-19 na jej budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť, avšak v závislosti od ďalšieho vývoja situácie, dopady môžu byť negatívne a významné.

Pandémia COVID-19 sa v posledných týždňoch zlepšila, no stále predstavuje pre globálne spoločenstvo veľké výzvy. Veľké neistoty môžu ovplyvniť investície do nehnuteľností, ak by nájomníci zlyhali a hodnoty nehnuteľností sa zmenili alebo objem nových investícií poklesol. Toto môže následne ovplyvniť výsledky a celkovú likviditu spoločnosti. Spoločnosť má v súčasnosti dostatočnú likviditu na krytie svojich záväzkov aj v prípade individuálnych strát príjmu alebo oneskorení platieb. Zatiaľ však nie je možné vyčíslieť celkový finančný dopad (najmä na výšku nájomného). Ak súčasná situácia bude pokračovať, nie je možné vylúčiť, že negatívne účinky na účtovnú jednotku môžu byť v závislosti od trvania a intenzity pandémie významné.

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významným spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2019, resp. by významným spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.