

Výročná správa spoločnosti

GRAFOBAL GROUP development a.s.

k 31. 12. 2019

Obsah výročnej správy

1. Všeobecné údaje
2. Vývoj činnosti spoločnosti a finančná situácia
3. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa
4. Predpoklad budúceho vývoja činnosti účtovnej jednotky
5. Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
6. Obstarávanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky
7. Návrh na rozdelenie zisku
8. Údaje požadované podľa osobitných predpisov
9. Organizačná zložka v zahraničí
10. Vplyv na životné prostredie
11. Riziká a neistoty
12. Prílohy

1 Všeobecné údaje

Obchodné meno:	GRAFOBAL GROUP development a.s.
Sídlo:	Sasinkova 5, 811 08 Bratislava
IČO:	44269340
Právna forma:	akciová spoločnosť
Dátum zápisu:	11.09.2008

Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti GRAFOBAL GROUP akciová spoločnosť so sídlo Sasinkova 5, 811 08 Bratislava.

Informácie o zamestnancoch:

	2019	2018
Priemerný počet zamestnancov:	15	16

Zamestnanosť

Ukazovateľ	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Počet zamestnancov spolu	15	16
Mzdové náklady v tis. €	563	1 116

Orgány spoločnosti

Meno	Vznik funkcie
Predstavenstvo: PhDr. Pavel Komorník, M.B.A. – predseda predstavenstva	11.09.2008
Dozorná rada: PhDr. Ivan Kmotrík	11.09.2008
Ing. Ladislav Haspel	11.09.2008
Mária Kozáková	02.03.2013

Konanie menom spoločnosti:

Predstavenstvo je oprávnené konať v mene spoločnosti vo všetkých veciach. Konať menom spoločnosti sú oprávnení všetci členovia predstavenstva, pričom za spoločnosť podpisuje predseda predstavenstva alebo najmenej dvaja členovia predstavenstva, z toho vždy predseda.

Prokúra:

V účtovnom období nebol menovaný prokurista.

2 Vývoj činnosti spoločnosti a finančná situácia

Činnosti Spoločnosti podľa obchodného registra:

- ✓ Kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- ✓ Kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- ✓ Správa a údržba bytového/nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti
- ✓ Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- ✓ Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb v rozsahu voľnej živnosti
- ✓ Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- ✓ Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- ✓ Inžinierska činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- ✓ Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- ✓ skladovanie
- ✓ služba súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- ✓ administratívne služby
- ✓ správa registratúrnych záznamov bez trvalej dokumentárnej hodnoty
- ✓ počítačové služby
- ✓ finančný leasing
- ✓ prenájom hnutel'ných vecí
- ✓ informatívne testovanie, meranie, analýzy a kontroly
- ✓ čistiace a upratovacie služby
- ✓ reklamné a marketingové služby

Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

AKTÍVA	2019	2018	medziročná zmena
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	22 091	50 044	-27 953
Dlhodobý finančný majetok	9 460 263	1 563 777	7 896 486
Neobežný majetok spolu	9 482 354	1 613 821	7 868 533
Zásoby	1 811 472	847 210	964 262
Dlhodobé pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky	14 353 647	8 661 887	5 691 760
Finančné účty	1 292 031	23 018	1 269 013
Obežný majetok	17 457 150	9 532 115	7 925 035
Časové rozlíšenie	19 847	18 978	869
Aktíva spolu	26 959 351	11 164 914	15 794 437

Spoločnosť ku dňu 31.12.2019 evidovala na majetkových účtoch dlhodobý majetok v obstarávacej hodnote 7 896 487 EUR, z toho hmotný majetok predstavuje 119.556 EUR a finančný majetok 9 460 263 EUR. Oproti minulému obdobiu sa celková brutto hodnota dlhodobého majetku stúpila o 7 896 487 EUR.

Obežný majetok k 31.12.2019 je v brutto hodnote 17 622 830 EUR a oproti minulému účtovnému obdobiu narástol o 8 067 785 EUR. Najväčšiu zložku obežného majetku predstavujú Iné pohľadávky v celkovej 4 095 503 EUR.

PASÍVA	2019	2018	medziročná zmena
Základné imanie	33 200	33 200	0
Rezervné a kapitálové fondy	6 640	6 640	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	426 425	0	426 425
Výsledok hospodárenia minulých rokov	2 262 471	2 256 699	5 772
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	1 701 927	5 772	1 696 155
Vlastné imanie	4 430 663	2 302 311	2 128 352
Závazky a rezervy	15 061 860	8 846 922	6 214 938
Bankové úvery a finančné výpomoci	7 451 138	0	7 451 138
Závazky spolu	22 512 998	8 846 922	13 666 076
Časové rozlíšenie	15 690	15 681	9
Pasíva spolu	26 959 351	11 164 914	15 794 437

Celkové záväzky spoločnosti k 31.12.2019 boli vo výške 22 512 998 EUR. Najpodstatnejšiu časť záväzkov tvorili dlhodobé záväzky vo výške 8 678 950 EUR.

Vlastné imanie k 31.12.2019 bolo vo výške 4 430 663 EUR. Oproti minulému obdobiu spoločnosť zaznamenala nárast vlastného imania o 2 128 352 EUR.

Štruktúra nákladov a výnosov

Na účtoch nákladov a výnosov sa do 31.12.2019 účtovali všetky náklady a výnosy, ktoré s daným účtovným obdobím časovo a vecne súviseli.

Tržby z poskytnutých služieb boli vykázané k 31.12.2019 vo výške 2 606 882 EUR, čo je v porovnaní s rokom 2018 pokles o 86 618 EUR.

	2019	2018	medzir.zmena
Tržby z predaja služieb	2 606 882	2 693 500	-86 618
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	0	469 846	-469 846
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	5 658 051	20 209	5 637 842
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	1 609 653	0	1 609 653
Výnosové úroky	210 286	102 253	108 033
spolu	10 084 872	3 285 808	6 799 064

	2019	2018	medzir.zmena
Výnosy	2 607 214	3 163 346	-556 132
Náklady	1 629 685	2 450 514	-820 829
Pridaná hodnota	977 529	712 832	264 697

Celkové náklady spoločnosti za rok 2018 vrátane dane z príjmov predstavujú výšku 8 383 277 EUR, čo znamená, že oproti roku 2018 stúpili o 5 103 241 EUR, čomu zodpovedá aj nárast výnosov v roku 2019.

Zisk	2019	2018	medzir.zmena
Zisk pred zdanením	1 714 694	31 725	1 682 969
Daň z príjmov:	12 767	25 953	-13 186
splatná	12 767	25 953	-13 186
odložená			0
Zisk po zdanení	1 701 927	5 772	1 696 155

3 Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Po skončení účtovného obdobia nenastali žiadne významné udalosti. V čase zverejnenia tejto výročnej správy sa situácia ohľadne COVID19 stále mení, preto nemožno predvídať budúce dopady. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť.

4 Predpoklad budúceho vývoja činnosti účtovnej jednotky

Grafobal Group development, a.s. je developerská spoločnosť, ktorá patrí do skupiny Grafobal Group, a.s.

Rovnako ako v minulých rokoch budú strategické ciele spoločnosti orientované predovšetkým na schopnosť spoločnosti vytvárať zisk a na zaistenie dlhodobého rastu pridanej hodnoty spoločnosti. Víziou spoločnosti je udržanie si postavenia spoľahlivého, dôveryhodného a žiadaného partnera, schopného plniť najnáročnejšie požiadavky.

Cieľom spoločnosti je vyhľadávať a realizovať investičné príležitosti v realitnej oblasti. Pre skupinu zastrešuje realizáciu rezidenčných, kancelárskych a retailových projektov a to od posúdenia zámeru, prípravy štúdie až po samotnú realizáciu, predaj, správu a prevádzku projektov. Zameriava sa najmä na Bratislavu a okolie.

Spoločnosť bude aj v nasledujúcich účtovných obdobiach pokračovať v rovnakej línii poskytovania služieb.

5 Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V priebehu roku 2019 spoločnosť nevykazuje výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

6 Obstarávanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia do 31.12.2019 neobstarávala vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie a to vrátane materskej účtovnej jednotky.

7 Návrh na rozdelenie zisku

Spoločnosť na základe rozhodnutia valného zhromaždenia zisk za rok 2019 v celkovej výške 1 701 927 EUR preúčtuje na účet nerozdelený zisk minulých rokov na ďalší rozvoj spoločnosti.

8 Údaje požadované podľa osobitných predpisov

Spoločnosť nevykazuje údaje požadované podľa osobitných predpisov.

9 Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

10 Vplyv na životné prostredie

Z pohľadu celkového hodnotenia spoločnosti a jej správania sa voči životnému prostrediu je možné konštatovať, že všetky procesy a činnosti vykonávané v spoločnosti nemajú negatívny vplyv na životné prostredie.

11 Riziká a neistoty

Spoločnosť je každoročne vystavená bežným obchodným a prevádzkovým rizikám a neistotám. Počas účtovného obdobia nebola vystavená žiadnym významným rizikám a neistotám.

12 Prílohy

Správa audítora k 31.12.2019

Účtovná závierka k 31.12.2019

V Bratislave, 9. decembra 2020



PhDr. Pavel Komorník, M.B.A.
predseda predstavenstva

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše 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 0 2 2 6 9 1 3 3 0 IČO 4 4 2 6 9 3 4 0 SK NACE 7 1 . 1 2 . 1	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá 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

G R A F O B A L G R O U P d e v e l o p m e n t , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

S A S I N K O V A

Číslo

5

PSČ

Obec

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

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r . s ú d B A 1 o d d | S a V l o ž k a č . 4 5 7 9 / B

Telefónne číslo

0 2 5 0 2 2 7 1 0 3

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 9 . 1 0 . 2 0 2 0

Schválená dňa:

2 9 . 1 0 . 2 0 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	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	2 7 2 2 2 4 9 7	2 6 9 5 9 3 5 1	
			2 6 3 1 4 6		1 1 1 6 4 9 1 4
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	9 5 7 9 8 2 0	9 4 8 2 3 5 4	
			9 7 4 6 6		1 6 1 3 8 2 1
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceneniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
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	1 1 9 5 5 7	2 2 0 9 1	
			9 7 4 6 6		5 0 0 4 4
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 1 9 5 5 7	2 2 0 9 1	
			9 7 4 6 6		5 0 0 4 4



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			
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	9 4 6 0 2 6 3	9 4 6 0 2 6 3	1 5 6 3 7 7 7
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	1 4 4 5 9 4 1	1 4 4 5 9 4 1	1 1 6 4 1
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	7 4 7 1 3 9 2	7 4 7 1 3 9 2	
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24	5 4 9 3 3	5 4 9 3 3	1 5 0 0
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	4 7 2 9 9 7	4 7 2 9 9 7	1 5 2 2 6 3 6
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			

DIČ 2 0 2 2 6 9 1 3 3 0

IČO 4 4 2 6 9 3 4 0



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		1 5 0 0 0	1 5 0 0 0
					2 8 0 0 0
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33		1 7 6 2 2 8 3 0	1 7 4 5 7 1 5 0
				1 6 5 6 8 0	9 5 3 2 1 1 5
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34		1 8 1 1 4 7 2	1 8 1 1 4 7 2
					8 4 7 2 1 0
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36		1 8 1 1 4 7 2	1 8 1 1 4 7 2
					8 4 7 2 1 0
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			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



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 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			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 4 5 1 9 3 2 7	1 4 3 5 3 6 4 7	
			1 6 5 6 8 0		8 6 6 1 8 8 7
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	9 1 5 1 9 3 0	8 9 8 6 2 5 0	
			1 6 5 6 8 0		2 8 7 1 5 3 9
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	6 3 0 3 8 2 1	6 2 2 0 3 7 0	
			8 3 4 5 1		3 8 9 9 9 0
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	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	2 8 4 8 1 0 9	2 7 6 5 8 8 0	
			8 2 2 2 9		2 4 8 1 5 4 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	9 5 9 7 2 1	9 5 9 7 2 1	
					1 5 0 1 2 0 2
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	1 8 3 2 6	1 8 3 2 6	
					1 9 3 6 4 3
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	4 3 8 9 3 5 0	4 3 8 9 3 5 0	
					4 0 9 5 5 0 3
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	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 2 9 2 0 3 1	1 2 9 2 0 3 1	2 3 0 1 8
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	5 6 4 4	5 6 4 4	1 1 2 2 0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 2 8 6 3 8 7	1 2 8 6 3 8 7	1 1 7 9 8
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 9 8 4 7	1 9 8 4 7	1 8 9 7 8
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 9 8 4 7	1 9 8 4 7	1 8 9 7 8
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

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	2 6 9 5 9 3 5 1	1 1 1 6 4 9 1 4
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	4 4 3 0 6 6 3	2 3 0 2 3 1 1
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	3 3 2 0 0	3 3 2 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	3 3 2 0 0	3 3 2 0 0
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		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	6 6 4 0	6 6 4 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	6 6 4 0	6 6 4 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie 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	4 2 6 4 2 5	
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	4 2 6 4 2 5	
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťín (+/- 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	2 2 6 2 4 7 1	2 2 5 6 6 9 9
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	2 2 6 2 4 7 1	2 2 5 6 6 9 9
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/ - 429)	99		
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 7 0 1 9 2 7	5 7 7 2
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 2 5 1 2 9 9 8	8 8 4 6 9 2 2
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	8 6 7 8 9 5 0	5 4 3 4 9 0 1
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
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		
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	8 6 7 7 8 1 8	3 6 7 7 8 1 8
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		1 7 5 5 9 6 8
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 1 3 2	1 1 1 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		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	6 3 4 1 7 9 8	3 3 9 0 9 0 9
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	6 0 5 9 3 5 8	3 2 5 1 9 8 7
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	1 4 6 7 9 3 3	1 4 6 7 0 2 2
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	4 5 9 1 4 2 5	1 7 8 4 9 6 5
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		1 1 3 2 2
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	4 9 5 0 0	
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	9 2 8 6 4	7 1 9 2 5
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	4 4 1 8 2	3 6 2 8 7
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	9 5 8 9 4	1 8 7 7 5
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		6 1 3
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	4 1 1 1 2	2 1 1 1 2
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	3 7 8 6 2	1 8 3 6 2
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3 2 5 0	2 7 5 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, -/-255A)	140	7 4 5 1 1 3 8	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 5 6 9 0	1 5 6 8 1
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 5 6 9 0	1 5 6 8 1



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



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	9 7 7 5 2 9	7 1 2 8 3 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 8 1 9 9 3 9	1 0 2 2 5 3
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	1 6 0 9 6 5 3	
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	1 6 0 9 6 5 3	
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	2 1 0 2 8 6	1 0 2 2 5 3
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	9 0 3 5 8	2 8 7 6 5
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 1 9 9 2 8	7 3 4 8 8
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	1 6 0 4 5 3	2 4 2 0 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	1 5 9 7 8 2	2 3 6 1 0
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		3 0 9 3
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 5 9 7 8 2	2 0 5 1 7
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	6 7 1	5 9 3



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

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2019

zostavené podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie
pre malé účtovné jednotky
 v znení Opatrenia č.MF/19927/2015-74 (FS č.12/2015) a opatrenia č.MF/14774/2017-74 (FS č.16/2017)

Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1) Základné informácie o účtovnej jednotke:**

Obchodné meno:	GRAFOBAL GROUP development, a.s.
Sídlo:	Sasinkova 5, 811 08 Bratislava
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra: 11.09.2008
Hlavný predmet podnikania:	Developerská činnosť
Subjekt verejného záujmu:	Spoločnosť nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2019

Test veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (2 ZoU)

(Do veľkostnej skupiny mala účtovná jednotka patriť taká, ktorá za dve po sebe idúce účtovné obdobia spĺňa aspoň dve z troch podmienok – suma netto aktív presiahla 350 000 eura, ale nepresiahla 4 000 000 eur, čistý obrat presiahol 700 000 eur, ale nepresiahol 8 000 000 eur a priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia presiahol 10, ale nepresiahol 50).

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	26954513	11164914	nie
Čistý obrat celkom	2607213	2693500	áno
Počet zamestnancov	15	16	áno

Komentár: ÚJ spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – **malá účtovná jednotka**, preto zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre túto veľkostnú skupinu (Opatrenie č.MF/23378/2014-74 v znení neskorších predpisov).

2) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky: 20.12.2019

3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky: riadna účtovná závierka

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou:

a) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje **konsolidovanú účtovnú závierku** za naiväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka (najvyšší stupeň konsolidácie):
 Slov Coupon, a.s., Moskovská 4, Bratislava 811 08

b) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje **konsolidovanú účtovnú závierku** za naimejšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka (bezprostredne vyšší stupeň konsolidácie), a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek na najvyššom stupni konsolidácie:
 GRAFOBAL GROUP akciová spoločnosť, Sasinkova 5, Bratislava 811 08

c) Adresa, kde sa môže vyžiadať kópia vyššie uvedených **konsolidovaných účtovných závierok**:
 Slov Coupon, a.s., Moskovská 4, Bratislava 811 08
 GRAFOBAL GROUP akciová spoločnosť, Sasinkova 5, Bratislava 811 08

d) Údaj, či účtovná jednotka je materskou účtovnou jednotkou a údaj, či je oslobodená od povinnosti zostaviť **konsolidovanú účtovnú závierku** a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona o účtovníctve, pričom sa uvádzajú:

Účtovná jednotka bola k 31.12.2019 materskou účtovnou jednotkou spoločnostiam Rača Residentials s.r.o, Prima bývanie, s.r.o., RV Development 5 s.r.o., AB Sitno, a.s., TOWER 5, a.s., Tehelné I, a.s., všetky sídlia na Sasinkovej 5 v Bratislave.

S účinnosťou od 12.12.2019 sa Spoločnosť stala materskou účtovnou jednotkou RV Development 1 s.r.o. so sídlom Križna 47 v Bratislave a RV Development 2 s.r.o. si sídlom Križna 47 v Bratislave. S účinnosťou od 13.12.2019 sa Spoločnosť stala materskou účtovnou jednotkou RV Development 3 s.r.o. so sídlom Križna 47 v Bratislave. K 31.12.2019 eviduje Spoločnosť podiely na obstarávacom účte.

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu.

1. pri oslobodení podľa § 22 ods. 8 zákona o účtovníctve obchodné meno a sídlo materskej účtovnej jednotky zostavujúcej **konsolidovanú účtovnú závierku** podľa osobitných predpisov (IFRS/EÚ):

2. pri oslobodení podľa § 22 ods. 10 a 12 zákona o účtovníctve obchodné meno a sídlo dcérskych účtovných jednotiek:

5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	15	16

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Informácie o orgánoch účtovnej jednotky – štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, pričom sa uvádzajú najmä informácie – o podmienkach a výške jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení, o pôžičkách a ich podmienkach (výška úrokov, celková suma pôžičky, suma splatenej pôžičky, suma odpustenej pôžičky), o použití majetku účtovnej jednotky na súkromné účely; v členení na jednotlivé orgány (informácie sa neuvádzajú vtedy, ak by umožnili identifikáciu finančnej situácie konkrétnej fyzickej osoby): neboli

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán	-	-
- druh príjmu (výhody):	-	-
Dozorný orgán	-	-
- druh príjmu (výhody):	-	-
Iný orgán účtovnej jednotky	-	-
- druh príjmu (výhody):	-	-

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude **nepretržite pokračovať** vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve. Ak by tento predpoklad nebol splnený, uvedie sa aj dopad do účtovnej závierky (napr. zrušenie dlhodobých rezerv): áno

2) Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia. Informácia **o zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód**, a to s uvedením dôvodu ich uplatnenia a ich vplyvu na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku

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

3) Informácie o charaktere a účele **transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú **riziká alebo prínosy** vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky (napr. súdne spory, zmluvy, časovo limitované licencie a oprávnenia, podnikové kombinácie, záväzky investovať, dopad legislatívy, celkový pokles v hospodárskom segmente); nemá náplň.

4) **Spôsob a určenie oceňovania majetku a záväzkov** (vrátane rozhodujúcich odhadov):

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

Č.	Názov položky	Spôsob oceňovania
1.	Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
2.	Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna hodnota
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna hodnota
7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reálna hodnota
11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľností určenej na predaj:	Menovitá hodnota
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota
12.2.	Kúpené pohľadávky:	Obstarávacia cena
13.	Krátkodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
14.	Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy:	Menovitá hodnota
15.	Záväzky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:	Menovitá hodnota
16.	Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy:	Menovitá hodnota
17.	Deriváty:	Menovitá hodnota
18.	Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:	Menovitá hodnota
19.	Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:	Obstarávacia cena
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované. Prechodné zníženie hodnoty majetku je zaúčtované formou opravnej položky stanovené odborným odhadom bonity klienta.

c) Záväzky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu.

d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní **reálnou hodnotou**:

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi:

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

➤ Finančné nástroje definuje § 5 zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – sú to napr. cenné papiere (akcie, dlhopisy, dočasné listy), deriváty (opcie, futures, swapy, forwardy), nástroje peňažného trhu (pokladničné poukážky, vkladové listy).

➤ Opravné položky k majetku, okrem dlhodobej pohľadávky a dlhodobej pôžičky, stanovila UJ odborným odhadom bonity príslušného majetku.

- Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku k dlhodobej pôžičke ÚJ stanovila metódu odúčročenia na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU).
 - Rezervy ocenila ÚJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.
 - ÚJ počas účtovného obdobia (§ 25 ZoU), ani k závierkovému dňu (§ 27 ZoU) nepoužila ocenenie reálnou hodnotou – lebo nemala k tomu vecnú náplň.
 - ÚJ používa pri oceňovaní úbytku rovnakého druhu zásob a cenných papierov – vážený aritmetický priemer (§ 25/5 ZoU; § 22/1 PU).
 - ÚJ používa pri oceňovaní prírastku cudzej meny v hotovosti alebo na bankový účet – zmenárenský kurz konkrétnej banky (§ 24/3 ZoU).
 - ÚJ používa pri oceňovaní úbytku cudzej meny v hotovosti alebo z bankového účtu – základné pravidlo (D-1), teda kurz zo dňa predchádzajúceho dňu účtovného prípadu (§ 24/2/a; § 24/6 ZoU).
- f) Účtovná jednotka nepoužila dobrovoľné oceňovanie obchodných podielov metódou vlastného imania (§ 27/9 ZoU).
- g) **Tvorba odpisového plánu** pre dlhodobý majetok, pričom sa uvádza doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre účtovné odpisy:

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	číslo účtu	doba odpisovania (počet rokov)	odpisová sadzba (%)
Software	013	4	25
Ostatný DNM	019	4	25
Stavby	021	40	2,5
Počítače s príslušenstvom	022	4	25
Dopravné prostriedky	022	4	25
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	029	4	25

Komentár k odpisovému plánu:

- ÚJ používa účtovné odpisy nezávisle na daňových odpisoch. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci, kedy bol zaradený do užívania. Účtovné odpisy vychádzajú z predpokladanej doby používania majetku. Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje počas 4 rokov od jeho obstarania.
- ÚJ používa rovnorné odpisovanie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku. Podrobný účtovný odpisový plán po položkách sa vedie v podsystéme Majetok s podporou softvéru Money (taktiež daňové odpisy podľa zákona o dani z príjmov).
- ÚJ odpisuje jednotlivé veci alebo relevantné súbory hnuťelných vecí (napr. počítačová sieť, nábytková zostava). ÚJ nepoužíva komponentné odpisovanie (odpisovanie častí majetku - komponentov).
- ÚJ nepoužila jednorazový odpis dlhodobého majetku z dôvodu jednorazového trvalého zníženia hodnoty majetku (§ 21/5 PU).
- ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého nehmotného majetku - položky pod 2 400 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/2 PU).
- ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého hmotného majetku - položky pod 1 700 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/6 PU).
- ÚJ nepoužíva dobrovoľné účtovanie podlimitného technického zhodnotenia do odpisovaného dlhodobého majetku – technické zhodnotenie pod 1 700 eur za účtovné obdobie (§ 21/3 PU; § 29/2 ZDP).
- ÚJ nepoužíva dobrovoľnú kapitalizáciu úrokov do obstarávacej ceny odpisovaného dlhodobého hmotného majetku alebo dlhodobého nehmotného majetku (§ 34/1 PU; § 35/2/h PU).

h) Informácia o poskytnutých dotáciách a pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zložky majetku a ich ocenenie: neboli poskytnuté za rok 2019.

5) Informácie o oprave významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. Účtovná jednotka môže uviesť aj informácie o oprave nevýznamných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia: Spoločnosť neúčtovala o chybách minulých období.

Vysvetlivky k oprave chýb minulých účtovných období:

- Po schválení účtovnej závierky na valnom zhromaždení už nemožno otvárať účtovné knihy minulých účtovných období a prípadné opravy sa vykonajú v bežnom účtovnom období (§ 16/10,11 ZoU).
- Opravy nevýznamných nákladov a nevýznamných výnosov minulých účtovných období sa účtujú ako výsledkové účtovné prípady bežného účtovného obdobia (§ 5/1 PU).
- Významné opravy chýb minulých účtovných období sa účtujú (§ 59/13 PU) - voči minulým výsledkom hospodárenia (voči vlastnému imaniu na účet 428 alebo 429).
- Hranicu významnosti si UJ stanoví individuálne v internej účtovnej smernici (napr. 1 tisícina z brutto aktív).
- Pri ukladaní pokuty za nesprávnosti v účtovníctve prihládne daňový úrad aj na to, či UJ písomne ohlásila obsah a sumu vykonanej opravy chýb minulých účtovných období (§ 38/5 ZoU).
- Opravy chýb minulých účtovných období sa daňovo vysporiadajú podľa pravidiel v zákone o dani z príjmov (§ 17/15,29 ZDP) a pravidiel v daňovom poriadku (§ 16).

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

a) Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill - dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty: spoločnosť nevykazuje takýto majetok.

[Vysvetlivky: Záporný goodwill sa účtovne odpíše do výnosov (075/551) jednorázovo v roku jeho vzniku (§ 37 PU). Daňovo sa goodwill z podnikových kombinácií spravidla odpisuje najdlhšie počas 7 rokov podľa pravidiel v zákone o dani z príjmov (§ 17/11; § 17a - 17e ZDP)]

2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU):

Spoločnosť neúčtovala o derivátoch.

3a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0

[Vysvetlivky: Zostatková doba splatnosti záväzku alebo jeho časti – je rozdiel medzi dohodnutou dobou splatnosti záväzkov a závierkovým dňom (§ 12 PU).]

3b) Celková suma zabezpečených záväzkov – opis a spôsob zabezpečenia záväzkov:

Zabezpečené záväzky	Bežné účtovné obdobie	
	Spôsob zabezpečenia	Hodnota záväzkov
Záväzky zabezpečené záložným právom	záložné právo	0
Záväzky zabezpečené iným spôsobom		0
Celková suma zabezpečených záväzkov:	x	0

4) Informácie o vlastných akciách:

a) dôvod nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia:

b1) počet a menovitá hodnota nadobudnutých vlastných akcií počas účtovného obdobia a počet a menovitá hodnota prevedených vlastných akcií počas účtovného obdobia, pričom sa uvádza percentuálna hodnota týchto vlastných akcií na upísanom základnom imaní:

b2) počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia nadobudli a počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia previedli na inú osobu:

c) počet, menovitá hodnota a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie nadobudli a ktoré účtovná jednotka má v držbe k poslednému dňu účtovného obdobia; uvádza sa aj ich percentuálny podiel na upísanom základnom imaní:

Spoločnosť nenadobudla vlastné akcie počas účtovného obdobia.

5) K vlastnému imaniu sa uvádza informácia, či účtovná jednotka tvorila kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 alebo § 217a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov:

Počas roka 2019 Spoločnosť netvorila kapitálový fond z príspevkov.

6) Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek **nákladov alebo výnosov**, ktoré majú **výnimočný rozsah alebo výskyt** (napr. výnosy z predaja podniku alebo jeho časti, náklady z dôvodu predaja podniku alebo jeho časti, škody z dôvodu živelných pohrôm): netýka sa Spoločnosti.**Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1a) **Podmienený majetok** – opis a hodnota pravdepodobného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jeden alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky; týmto majetkom sú – napr. práva zo servisných zmlúv, poisťných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv: nemá náplň.1b) **Podmienené záväzky** – opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia; takými podmienenými záväzkami sú:

1. možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane lebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky;
2. povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť:

Nemá náplň.

2) **Ostatné finančné povinnosti**, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch - napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy:3) **Podsúvahové účty** – uvádzajú sa informácie o významných položkách sledovaných na podsúvahových účtoch (§ 85 PU):

Názov podsúvahovej položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z opcii		
Záväzky z opcii		
Odpísané pohľadávky		

Iné

Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI (Následné udalosti)

Uvádzajú sa informácie o charaktere a finančnom vplyve významných udalostí, ktoré nastali v čase po závierkovom dni - do dňa zostavenia účtovnej závierky (t.j. do dňa podpísania výkazov podľa § 17/5 ZoU) a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát, napríklad:

- a) Pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky s uvedením dôvodu týchto zmien:
- b) Dôvody pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek, ktoré nastali v dôsledku udalostí po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky:
- c) Zmena spoločníkov účtovnej jednotky:
- d) Prijaté rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti:
- e) Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku:
- f) Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky, napríklad odštepného závodu, organizačnej zložky, prevádzkarne:
- g) Vydanie dlhopisov a iné cenné papiere:
- h) Zlúčenie, splnutie, rozdelenie a zmena právnej formy účtovnej jednotky:
- i) Mimoriadne udalosti, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napr. živelná pohroma:
- j) Získanie alebo odobratie licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky:

Po 31. decembri 2019 nenastali žiadne udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva. Spoločnosť sa stala materským podnikom pre spoločnosti RV Development 1 s.r.o., RV Development 2 s.r.o. a RV Development 3 s.r.o. Táto informácia bola zapísaná v obchodnom registri v roku 2020. V roku 2020 sa uskutočnil predaj akcií spoločnosti Infra Services, a.s., kupujúcim sa stala Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.

V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky sa situácia ohľadne COVID19 stále mení, preto nemožno predvídať budúce dopady. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť.

[Vysvetlivky: Následná udalosť – udalosť, ktorá sa stala následne po závierkovom dni do dňa podpísania výkazov – uvádza sa v poznámkach. Upravujúci závierkový účtovný prípad – stal sa do závierkového dňa, len bol zistený do dňa podpísania výkazov – riadne sa účtuje do hlavnej knihy a riadne sa vykazuje vo výkazoch (§ 17/8 ZoU; § 2a; § 18/9; § 19/6; § 48/3; § 50/6 PU).]

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

- 1) Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme:
- 2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby (§ 23d/6 ZoU):
- 3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci (§ 23d/6 ZoU):



