

**EURO HOME TRUST, a.s.**Účtovná zvierka  
k 31. decembru 2019

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 5 5 6 7 6 5 4

DIČ 2 0 2 3 0 3 8 1 4 9

**A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti**EURO HOME TRUST, a. s.  
Palisády 29/A  
811 06 Bratislava**2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi alebo na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti

**3. Dátum schválenia účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2018, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným rozhodnutím jediného akcionára 27. septembra 2019.

**4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zvierky**

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

**5. Údaje o skupine účtovných jednotiek**

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

**6. Počet zamestnancov**

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2018	2019
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Predstavenstvo: Maroš Kerekanič - predseda

Dozorná rada: Lukáš Komžík – predseda  
Veronika Ridillová - člen  
Henrich Tomko - člen

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2018 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

**C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2019 je takáto:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne	v %	v %	v %
a	b	c	d	e
CONSULTING GROUP, s.r.o.	26 000	100	100	-
<b>Spolu</b>	<b>26 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 5 5 6 7 6 5 4

DIČ 2 0 2 3 0 3 8 1 4 9

**D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH****(a) Východiská pre zostavenie účtovnej zázvierky**

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

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

**(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

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

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Náklady na výskum sa neaktivujú, účtujú sa do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie náklady na vývoj, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých je možné preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas maximálne 5 rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 6	lineárna	16,6 až 25
Dopravné prostriedky	4 až 6	degresívna	16 až 30
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

**(c) Dlhodobý finančný majetok**

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách a ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

**(d) Zásoby**

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4 5 5 6 7 6 5 4

DIČ

2 0 2 3 0 3 8 1 4 9

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.).

Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

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

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

- (e) **Zákazková výroba**  
Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.
- (f) **Zákazková výstavba nehnuteľnosti**  
Spoločnosť nemá náplň pre túto položku
- (g) **Pohľadávky**  
Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyžiteľné pohľadávky.
- (h) **Krátkodobý finančný majetok**  
Spoločnosť nemá náplň pre túto položku
- (i) **Finančné účty**  
Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.
- (j) **Zníženie hodnoty majetku a opravné položky**  
Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.
- (k) **Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**  
Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- (l) **Rezervy**  
Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.
- (m) **Záväzky**  
Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovej zvierke v tomto zistenom ocenení.
- (n) **Odložené dane**  
Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:  
a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,  
b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,  
c) možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.
- (o) **Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**  
Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- (p) **Emisné kvóty**  
Spoločnosť nemá náplň pre túto položku
- (q) **Dotácie zo štátneho rozpočtu**  
Spoločnosť nemá náplň pre túto položku
- (r) **Prenájom (lízing)**

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4 5 5 6 7 6 5 4

DIČ

2 0 2 3 0 3 8 1 4 9

**Finančný prenájom.** Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník. Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

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

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

**(s) Deriváty**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku

**(t) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku

**(u) Cudzia mena**

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

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

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

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

**(v) Výnosy**

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

**(w) Porovnateľné údaje**

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

**(x) Oprava chýb minulých období**

V účtovnom období 2019 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

**E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok****Záložné právo**

Spoločnosť má zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam, existujúcim a budúcim pohľadávkam a iným právam na peňažné plnenie vo vlastníctve spoločnosti v prospech Privatbanka, a.s.. Ďalšie zabezpečenie úveru je realizované blanko

# EURO HOME TRUST, a.s.

Účtovná zvierka  
k 31. decembru 2019

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

4	5	5	6	7	6	5	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	0	2	3	0	3	8	1	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

zmenkou. Dlžníka a notárskou zápisnicou spísanou ako exekučný titul pre prípad neplnenia záväzkov Spoločnosti voči Privatbanka, a.s..

## Leasing

Spoločnosť má pohľadávky z finančného prenájmu podľa zmluvy o nájme nehnuteľnosti s právom kúpy – viacúčelová hala v Pezinku. Výška budúcich platieb rozdelená na istinu a finančný výnos podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2019			31. 12. 2018		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
a	b	c	d	e	f	g
Istina	73 489	242 470	0	70 339	314 302	1 658
Finančný výnos	12 402	16 867	0	15 552	29 263	6
<b>Spolu</b>	<b>85 891</b>	<b>259 337</b>	<b>0</b>	<b>85 891</b>	<b>343 565</b>	<b>1 664</b>

## 2. Deriváty

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

## 3. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	384	384
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 073 370	2 332 595
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	630 000	630 000
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Závazky spolu</b>	<b>2 703 754</b>	<b>2 962 979</b>

## 4. Vlastné akcie

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

## 5. Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

## 6. Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

## F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### 1. Podmienенý majetok

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

### 2. Podmienенé záväzky

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

### 3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

4	5	5	6	7	6	5	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	0	2	3	0	3	8	1	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**4. Najatý majetok**

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre túto položku.

**5. Prenajatý majetok**

Spoločnosť vlastní parkovacie miesta v Žiline, ktoré prenajíma právnickým a fyzickým osobám. Výnosy z ich prenájmu činia 799,92 €. Spoločnosť v roku 2019 predala nehnuteľnosť - výnos z predaja nehnuteľnosti v roku 2019 dosiahol výšku 180000€.

Vo vlastníctve spoločnosti sú nehnuteľnosti a byty, ktoré spoločnosť časť roka prenajíkala Veľvyslanectvu Kuvajtského štátu, spoločnosti Publishing house, a. s. a prevažne fyzickým osobám. Ročné výnosy z ich prenájmu sú 62839,22 €.

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

Po 31. decembri 2019 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Spoločnosť Euro Home Trust a.s. sa zaoberá prevažne činnosťou v oblasti nehnuteľností ich kúpou/predajom resp ich prenajímaním fyzickým osobám a firmám. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej zvierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo zreteľnú/významnú zmenu na trhu s realitami je viac ako pravdepodobné, že súčasná situácia s koronavírusom bude mať nepriaznivý vplyv na ekonomiku čo by v extrémnejších prípadoch mohlo ovplyvniť aj trh s realitami. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho vplyvu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť. Akýkoľvek negatívny vplyv a straty a to najmä napríklad vypovedanie resp otváranie súčasných platných nájomných zmlúv resp. následne nemožnosť predať nehnuteľnosti so ziskom, zahmie účtovná jednotka do účtovníctva a účtovnej zvierky v roku 2020.

**H. OSTATNÉ INFORMÁCIE**

**1. Informácia o udelení výlučného práva alebo osobitného práva poskytovať služby vo verejnom záujme**  
Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**2. Informácie ÚJ, v ktorých má orgán verejnej moci väčšinový podiel na hlasovacích právach (§23d ods. 6)**  
Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**3. Dopĺňujúce informácie ÚJ k ÚZ – minulé obdobie**

Spoločnosť v minulom období nesprávne vykázala vo výkaze ziskov a strát a aj v súvahe hodnotu účtov 591, 341 a následne to ovplyvnilo aj riadok 61 a 100 a iné k týmto riadkom prislúchajúce. Z dôvodu porovnateľnosti s minulým rokom sme ponechali pôvodne uvedené hodnoty.

Správna výška riadkov, ktorá mala byť uvedená v ÚZ za rok 2019 za minulé obdobie:

Správna výška riadkov VZaS (minulé obdobie):

Riadok 57: 44840

Riadok 58: 44840

Riadok 61: 139207

Správna výška riadkov Súvahy (minulé obdobie):

Riadok 133: 62828

Riadok 122: 2164959

Riadok 101: 3005687

Riadok 100: 139207

Riadok 80: - 90 234

Riadok 79: 2939661

Riadok 63: 0

Riadok 53: 952780

Riadok 33: 1233772

Riadok 01: 2939661

**EURO HOME TRUST, a.s.**

Účtovná zázvierka  
k 31. decembru 2019

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

4	5	5	6	7	6	5	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	0	2	3	0	3	8	1	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---