

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2020

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

A. Názov a sídlo

Solčany Properties, a. s.
Plynárenská 7/A (od 3. decembra 2019)
821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov

Spoločnosť Solčany Properties, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola do Obchodného registra zapísaná 30. júna 2010.

Zmena právnej formy Spoločnosti a registrácie Spoločnosti

Dňa 9. júla 2019 nastali v dôsledku vykonania zápisu zmeny právnej formy do príslušného obchodného registra účinky zmeny právnej formy Spoločnosti Solčany Properties, s.r.o., so sídlom Družstevná 1090/86, 956 17 Solčany, Slovenská republika, identifikačné číslo: 45 619 212, registrovanej v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v oddiele: Sro, vo vložke číslo: 26987/N, z právnej formy spoločnosti s ručením obmedzeným na právnu formu akciovej spoločnosti. Solčany Properties, a. s. je registrovaná pod rovnakým IČO ako Solčany Properties, s.r.o. a aktuálne je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka. č. 7060/B.

Zmena sídla Spoločnosti

Do 2. decembra 2019 Spoločnosť sídlila na adrese Družstevná 1090/86, 956 17 Solčany.

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Spoločnosť je realitnou spoločnosťou v zmysle § 135 Zákona č. 203/2011 o kolektívnom investovaní. Hlavným predmetom činnosti Spoločnosti je prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytnutia iných než základných služieb spojených s prenájomom, prenájom nehnuteľností spojených s poskytnutím iných než základných služieb, nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva, predaj a správa nehnuteľností, obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností.

B. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

C. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená dňa 24. apríla 2020.

D. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.

E. Počet zamestnancov

Spoločnosť k 31. decembru 2020 (ani k 31. decembru 2019) nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

F. Orgány a akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31.12.2020:

Akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlavovacích prázach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Goldside Asset Management, správ. spoločnosť konajúca vo vlastnom mene a na účet špeciálneho fondu Goldside Real Estate Fund, o.p.f. (ďalej ako „GOLDSIDE Real Estate Fund“ alebo „Fond“)	25 000	100%	100%	0
Spolu	25 000	100%	100%	0

V mene Spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne.

Štruktúra členov predstavenstva a dozornej rady je nasledovná:

	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Predstavenstvo:	Mgr. Peter Janiga Mgr. Peter Staš	Mgr. Peter Janiga Mgr. Peter Staš
Dozorná rada:	Ing. Radko Semančík Ing. Michal Hausner Ing. Juraj Dvorský	Ing. Radko Semančík Ing. Michal Hausner Ing. Juraj Dvorský

G. Údaje o konsolidovanom celku

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Spoločnosť posúdila dôsledky šírenia nákazy COVID-19, bližšie popísané v časti VI. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na predpoklad nepretržitého trvania činnosti Spoločnosti. Aj keď Spoločnosť nie je momentálne schopná plne posúdiť dôsledky rozšírenia Koronavírusu na jej budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť, súvisiace riziká by nemali mať negatívny vplyv na finančné hospodárenie Spoločnosti a peňažné toky v blízkej budúcnosti. Spoločnosť pozorne sleduje vývoj aktuálnych udalostí a úzko spolupracuje so zákazníkmi, dodávateľmi a inými inštitúciami na minimalizovaní dôsledkov tejto situácie pre Spoločnosť.

Spoločnosť má k dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky dostatočne silnú finančnú pozíciu a disponuje dostatočnými finančnými zdrojmi, pomocou ktorých dokáže čeliť aktuálnej situácii, bez vplyvu na schopnosť pokračovať v plnej prevádzke v nasledujúcich mesiacoch. Podnikanie Spoločnosti však môže byť ovplyvnené vývojom situácie s Covid-19 v európskom a aj globálnom rozsahu.

Na Spoločnosť sa vzťahujú ustanovenia §67a - § 67i Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze, keďže pomer vlastného imania a záväzkov je menej ako 8 ku 100.

Spoločnosť v účtovnej závierke k 31. decembru 2020 vykazuje čistú stratu vo výške 144 147 EUR (k 31. decembru 2019: strata 277 623 EUR) a negatívne vlastné imanie vo výške 57 696 EUR (k 31. decembru 2019: pozitívne vlastné imanie vo výške 86 451 EUR). V zmysle svojich plánov Spoločnosť zazmluvnila na dobu určitú na prenájom výrobné, skladové a administratívne priestory, čo jej aj pri aktuálnom dlhovom zaťažení zabezpečuje plánovaný pozitívny cash flow. Spoločnosť je k 31. decembru 2020 financovaná najmä bankovým úverom od Slovenskej sporiteľne, a.s. (ďalej ako "SLSP") v celkovej výške 3 023 200 EUR (k 31. decembru 2019: 3 421 600 EUR) a dlhodobou pôžičkou od Fondu v celkovej výške 4 395 182 EUR (istina) (k 31. decembru 2019: 4 000 000 EUR). Bankový úver je splatný postupne, v pravidelných splátkach, až do roku 2028 a dlhodobá pôžička od Fondu je splatná najneskôr v októbri 2029.

Spoločnosť v zmysle úverovej zmluvy so SLSP musí plniť určité finančné a nefinančné ukazovatele. Spoločnosť tieto ukazovatele k 31. decembru 2020 plní.

Vzhľadom na zazmluvnené dlhodobé zmluvy o prenájme v nasledujúcich mesiacoch Spoločnosť predpokladá pozitívnu EBITDU aj pozitívny cash flow. Za predpokladu plnenia aktuálneho obchodného plánu bude Spoločnosť bankové ukazovatele plniť aj v roku 2021.

Všetky záväzky voči štátu a banke Spoločnosť spláca načas.

Manažment Spoločnosti je presvedčený, že Spoločnosť bude schopná pokračovať vo svojej podnikateľskej činnosti po dobu minimálne 12 mesiacov odo dňa zostavenia tejto účtovnej závierky.

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

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadza v %
<i>Stavby – Závod na výrobu a spracovanie plastov</i>	20 rokov	rovnomerne	5%
<i>Samostatný hnutelný majetok</i>			
Kamerový systém	4 roky	rovnomerne	25%
Recepcia	6 rokov	rovnomerne	16,67%
Veľká kuchynka	6 rokov	rovnomerne	16,67%
Svetelné logo	10 rokov	rovnomerne	10%
cena neprevyšuje 1700 Eur	rôzna	jednorazový odpis	100%

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov. Spoločnosť v roku 2019 nevytvárala žiadnu opravnú položku k pohľadávkam.

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

f) 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.

Spoločnosť v roku 2020 (ani v roku 2019) netvorila opravné položky.

g) Rezervy

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

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

h) 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 účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

i) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku. V roku 2020 Spoločnosť vykázala účtovnú aj daňovú stratu.

j) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb (prenájom a služby súvisiace s nájmom) sa vykazujú v mesiaci, v ktorom bola služba poskytnutá.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty. Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

k) Informácia o oprave významných chýb minulého účtovného obdobia

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

V roku 2020 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnu- teľné veci a sú- bory hnuiteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav k 1.1.2019	1 145 295	6 806 548	40 514	0	0	7 992 357
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	1 145 295	6 806 548	40 514	0	0	7 992 357
Oprávky						0
Stav k 1.1.2019	0	28 361	5 796	0	0	34 157
Prírastky	0	340 332	8 844	0	0	349 176
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	368 693	14 640	0	0	383 333
Opravné položky						0
Stav k 1.1.2019	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						0
Stav k 1.1.2019	1 145 295	6 778 187	34 718	0	0	7 958 200
Stav k 31.12.2019	1 145 295	6 437 855	25 874	0	0	7 609 024

B. Pohľadávky

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	148 767	191 460	340 227
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	148 767	191 460	340 227
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	340 227	0	340 227

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2019 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	286 538	0	286 538
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	286 538	0	286 538
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	5	0	5
Krátkodobé pohľadávky spolu	286 543	0	286 543

C. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

PASÍVA

D. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Stav k 31.12.2020
Základné imanie	25 000	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	1 352 585	0	0	1 352 585
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	2 500	0	0	2 500
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 382	0	0	3 382
Neuhradená strata minulých rokov	-1 019 393	0	-277 623	-1 297 016
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-277 623	-144 147	277 623	-144 147
Vlastné imanie spolu	86 451	-144 147	0	-57 696

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Stav k 31.12.2019
Základné imanie	5 000	20 000	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	1 352 585	0	1 352 585
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	178	2 322	0	2 500
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 382	0	0	3 382
Neuhradená strata minulých rokov	-279 446	0	-739 947	-1 019 393
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-739 947	-277 623	739 947	-277 623
Vlastné imanie spolu	-1 010 833	1 097 284	0	86 451

Hodnota splateného základného imania predstavuje 25 000 EUR. Základné imanie Spoločnosti tvorí 25 listinných kmeňových akcií na meno s nominálnou hodnotou 1 000 EUR/ks.

Prevoditeľnosť akcií je obmedzená v prípade, ak sú akcie Spoločnosti v majetku verejného špeciálneho fondu nehnuteľností, na účet ktorého koná vo vlastnom mene správcovská spoločnosť v zmysle zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov. Správcovská spoločnosť konajúca vo vlastnom mene a na účet verejného špeciálneho fondu nehnuteľností má pri znížení alebo zániku majetkovej účasti ktoréhokoľvek iného akcionára Spoločnosti prednostné právo na odkúpenie jeho majetkovej účasti v spoločnosti (akcií spoločnosti) do majetku vo verejnom špeciálnom fonde nehnuteľností, na účet ktorého vo vlastnom mene koná, pričom podrobnosti o prevoditeľnosti akcií upravujú stanovy Spoločnosti.

Vysporiadanie straty za rok 2019

Účtovná strata za rok 2019 vo výške 277 623 EUR bola preúčtovaná na účet 429 Neuhradená strata minulých rokov.

Vysporiadanie straty za rok 2020

O vysporiadaní straty za rok 2020 ešte nebolo rozhodnuté.

E. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2020:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	4 395 182	0	0	0	4 395 182
Osatné záväzky voči prepojeným UJ	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným osobám	4 395 182	0	0	0	4 395 182
Dlhodobé záväzky spolu	4 395 182	0	0	0	4 395 182

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	51 797	12 836	141 739	206 372
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	12 836	141 739	154 575
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	0	51 797	0	0	51 797
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	12 858	0	12 858
Daňové záväzky	0	0	12 858	0	12 858
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	51 797	25 694	141 739	219 230

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	4 265 153	0	0	4 265 153
Ostatné dlhodobé záväzky	0	265 153	0	0	265 153
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným osobám	4 000 000	0	0	0	4 000 000
Dlhodobé záväzky spolu	4 000 000	265 153	0	0	4 265 153

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu zá- väzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	66 849	21 933	16 909	105 691
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	21 933	16 909	38 842
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	0	66 849	0	0	66 849
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	12 808	0	12 808
daňové záväzky	0	0	12 808	0	12 808
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	66 849	34 741	16 909	118 499

Bankový úver vo výške 3 023 200 EUR k 31. decembru 2020 (3 421 600 EUR k 31. decembru 2019) poskytnutý od Slovenskej Sporiteľne, a.s. je v zmysle prílohy č. 1 a dodatku č. 4 k Úverovej zmluve č. 691/CC/17 zabezpečený nasledovnými formami zabezpečenia:

- **Záložné právo k nehnuteľnostiam**
Zriadenie a vznik záložného práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve Spoločnosti zapísaným na liste vlastníctva č. 2213, vedenom Okresným úradom v Topolčanoch, pre katastrálne územie Solčany uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ1 zo dňa 14.09.2017 a registráciou záložného práva na príslušnom okresnom úrade,
- **Záložné právo k nehnuteľnostiam**
Zriadenie a vznik záložného práva k nehnuteľnostiam – financovanej stavbe vo vlastníctve Spoločnosti zapísaným na liste vlastníctva číslo 2213, vedenom Okresným úradom v Topolčanoch, pre katastrálne územie Solčany uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ5 zo dňa 15.11.2018 a registráciou záložného práva na príslušnom okresnom úrade,
- **Záložné právo k hnutelným veciam a pohľadávkam**
Zriadenie a vznik záložného práva k hnutelným veciam a pohľadávkam Spoločnosti uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ2 zo dňa 14.09.2017 a registráciou záložného práva v Notárskom centrálnom registri záložných práv,
- **Záložné právo k cenným papierom**
Zriadenie a vznik záložného práva k cenným papierom, ktorých majiteľom je verejný špeciálny fond nehnuteľností GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s., ktorý je špeciálnym fondom nehnuteľností s otvorenou formou, na účet ktorého koná správcovská spoločnosť GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s. so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 51 261 103 a to uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ6 zo dňa 8.8.2019 a jej dodatkov a registráciou záložného práva v prospech Banky v príslušnom registri záložných práv k cenným papierom v zmysle súhlasu vydaného Bankou na žiadosť Spoločnosti zo dňa 1.10.2019
- **Záložné právo k cenným papierom**
Zriadenie a vznik záložného práva k cenným papierom: ktorých majiteľom je verejný špeciálny fond nehnuteľností GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s., ktorý je špeciálnym fondom nehnuteľností s otvorenou formou, na účet ktorého koná správcovská spoločnosť GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s. so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 51 261 103, a to uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ7 zo dňa 8.8.2019 a jej dodatkov a registráciou záložného práva v prospech Banky v príslušnom registri záložných práv k cenným papierom v zmysle súhlasu vydaného Bankou na žiadosť Spoločnosti zo dňa 1.10.2019
- **Oznámenie záložného práva poisťovni**

- Doručenie oznámenia poisťovni o vzniku záložného práva k zálohu banky, čím bude v zmysle ust. § 151 mc Občianskeho zákonníka zabezpečená výplata poistnej sumy v prípade poistnej udalosti na zálohu v prospech banky, a to až do výšky pohľadávky banky.
- **Vinkulácia poistného plnenia**
Vinkulácia poistného plnenia z poistenia zálohu banky/majetku Spoločnosti zriadená poisťníkom z poistnej zmluvy v poisťovni, v ktorej je majetok poistený, čím bude zabezpečená výplata poistnej sumy v prípade poistnej udalosti na majetku v prospech banky, a to až do výšky pohľadávky banky
 - **Krycia zmenka**
Vystavenie vlastnej blankozmenky Spoločnosťou na rad banky s doložkou „bez protestu“ s avalom p. Mgr. Matejom Danóciom a jej odovzdanie banke spolu s podpísanom zmluvou o zmenkovom vyplňovacom práve zo dňa 14.09.2017
 - **Krycia zmenka**
Vystavenie vlastnej blankozmenky Spoločnosťou na rad banky s doložkou „bez protestu“ s avalom spoločnosti VALDOINVEST, s. r. o. (aktuálne AAH Plastics Slovakia, s.r.o.), IČO: 44 198 493 a jej odovzdanie banke spolu s podpísanom zmluvou o zmenkovom vyplňovacom práve zo dňa 14.09.2017
 - **Pristúpenie k záväzku**
Uzatvorenie Dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 2.11.2017 medzi bankou a spoločnosťou VALDOINVEST, s. r. o. (aktuálne AAH Plastics Slovakia, s.r.o.), IČO: 44 198 493 ako pristupujúcim dlžníkom
 - **Pristúpenie k záväzku**
Uzatvorenie Dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 30.08.2018 medzi bankou a spoločnosťou AAH Plastics s.r.o., IČO: 48 004 723 ako pristupujúcim dlžníkom
 - **Pristúpenie k záväzku**
Uzatvorenie Dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 14.9.2017 medzi bankou a spoločnosťou Arca Capital Slovakia, a.s., IČO: 35 868 856 ako pristupujúcim dlžníkom
 - **Notárska zápisnica ako exekučný titul**
Odovzdanie notárskej zápisnice banke obsahujúcej právny záväzok Spoločnosti, právny dôvod, predmet a čas plnenia spolu s vyhlásením povinnej osoby o súhlase s vykonateľnosťou notárskej zápisnice na celý hnutelný a nehnuteľný majetok ako právoplatného exekučného titulu (jednostranný úkon)

Záväzky voči Fondu z poskytnutej finančnej výpomoci vo výške 4 446 980 EUR (vrátane úrokov) k 31. decembru 2020 sú na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 5. februára 2020 zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosti (pozemky + stavba). Ide o záložné právo v druhom rade.

Ostatné záväzky Spoločnosti nie sú zabezpečené.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

A. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2020	2019
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	1 079 130	898 598
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	1 079 115	898 264
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	15	334
Čistý obrat celkom	1 079 115	898 264

VÝNOSY**B. Tržby za predaj služieb**

Tržby za predaj služieb pozostávajú zo služieb za nájom, za ostatné služby, kam patria ostatné služby súvisiace s nájmom (napr. elektrická energia, plyn, vodné, stočné a iné). Hodnoty sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Členenie služieb	2020	2019
Služby za nájom	755 662	674 709
Ostatné služby	323 453	223 555
Spolu	1 079 115	898 264

NÁKLADY**C. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti**

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobných nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	2020	2019
Názov položky	250 244	199 283
Spotreba energie - elektrina	248 255	198 022
Spotreba energie - vodné, stočné	1 989	1 261
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	96 571	35 099
Audítorské služby	0	5 531
Právne a notárske služby	764	12 828
Účtovné služby	12 380	2 210
Daňové služby	3 930	210
Nájomné	550	250
Údržba budovy	41 034	6 356
Zriadenie elektrickej prípojky a pripojenie do siete	34 900	0
Ostatné služby	3 913	7 714
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	17 387	4 831
Zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania	51	1 143
Poistenie majetku	4 426	3 688
Ostatné	12 910	0
Finančné náklady	509 897	555 705
Poplatky banke	4 353	704
Úroky voči Fondu	412 144	66 849
Úroky z úveru	93 400	488 152

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o koronavíruse. V prvých mesiacoch roka 2020 sa vírus rozšíril celosvetovo.

Aj napriek mimoriadnej situácii vo svete vyvolanej pandémiou vírusu COVID-19, Spoločnosť nezaznamenala negatívny vplyv na svoje podnikanie vplyvom pandémie, nakoľko svojich zákazníkov má zazmluvnených dlhodobými zmluvami o prenájme.

Prehodnotili sme všetky informácie súvisiace s COVID 19, ktoré sme mali k dispozícii k dnešnému dňu. Nakoľko sa situácia stále vyvíja, vedenie Spoločnosti nedokáže poskytnúť kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej situácie na budúcu finančnú situáciu a prevádzkovú činnosť Spoločnosti. Súvisiace riziká a dopady na Spoločnosť by nemali byť významné. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na Spoločnosť.

Okrem vyššie uvedených skutočností nenastali po 31. decembri 2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky ďalšie také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2020.

VII. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNEHO, DOZORNÉHO A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu Spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na Spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.