

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	TH STAVBYT s.r.o., Čermel'ská cesta 3, 040 01 Košice
Dátum založenia	24.04.2007
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	01.06.2007
Hospodárska činnosť	Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností

2. Zamestnanci

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	1	1
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	1
počet vedúcich zamestnancov	0	0

3. Informácie o neobmedzenom ručení

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

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka za TH STAVBYT s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2020 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2019

Účtovnú závierku spoločnosti TH STAVBYT s.r.o., za rok 2019 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 26.03.2020.

6. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán a	Funkcia b	Meno c
Štatutárny orgán	Konateľ	JUDr. Rastislav Opaterný
	Konateľ	Ing. Karol Ruman
	Konateľ	Mgr. Vanda Stoláriková

7. Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	D	e
Lucia Opaterná	201 750	3,87		
Gabriela Drobová	201 750	3,87		
Livonen, a.s.	4 813 100	92,26		
Spolu	5 216 600	100		

8. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť TH STAVBYT s.r.o. nie je súčasťou konsolidovaného celku.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovná závierka za rok 2020 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
- Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
- Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
- Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
- Zostatky účtov, ktoré vykazuje súvaha a ,ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

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

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

- a) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene. Drobný dlhodobý nehmotný majetok do výšky 2400 EUR je jednorázovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku obstarania.
 - b) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
 - c) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
 - d) Zásoby obstarané kúpou:
 - Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO.
 - e) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
 - f) Krátkodobý finančný majetok – peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.
 - g) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
 - h) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
 - i) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
 - j) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- k) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
 - l) Deriváty majetok a záväzky zabezpečené derivátmi– nakúpené deriváty sa oceňujú v momente obstarania v obstarávacej cene. Následne sa preceňujú ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s reálnou hodnotou.
 - m) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 21 % a 15 %po úpravách o niektoré položky na daňové účel

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

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

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku.
- Plán odpisov

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

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku a	Životnosť b	Ročná sadzba odpisov c
Pozemky – Orná pôda	-	Neodpisuje sa
Pozemky – Zastavané plochy a nádvoria	-	Neodpisuje sa
Pozemky – Ostatné plochy	-	Neodpisuje sa

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Pohľadávky (r. 041 a 053 súvahy)**

1.1. Členenie pohľadávok celkom, vrátane skupiny:

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	3 307 879		3 307 879
Čistá hodnota zákazky			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	0		0
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	3 307 879	0	3 307 879

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Pohľadávky po lehote splatnosti		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	3 307 879	3 864 413
Krátkodobé pohľadávky spolu	3 307 879	3 864 413
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	

1.2. Zabezpečenie pohľadávok

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	X	x
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	x
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	x	X

2. Finančné účty (r. 071 súvahy)2.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	4	1 183
Bežné bankové účty	111 140	3 067
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	111 144	4 250

3. Časové rozlíšenie (r. 74 súvahy)

Opis položky časového rozlíšenia a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	350 490	354 475
Prenájom pozemku Urbariát Ťahanovce	350 343	354 320
Služby, poistenie	147	155
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	66
Vrátenie súdneho poplatku	0	66

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie (r. 080 súvahy)**1.1. Informácie o vlastnom imaní

Výsledok hospodárenia minulých rokov sa zvýšil v položke „Neuhradená strata minulých rokov“ o
- 81 941,11 EUR a na základe rozhodnutia valného zhromaždenia o rozdelení hospodárskeho výsledku za rok 2019.

1.2. Vysporiadanie účtovnej straty za rok 2019

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	81 941
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	0
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	81 941
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	81 941

2. Závazky (r. 102 a 122 súvahy)

2.1. Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny:

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Závazky spolu d
Dlhodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	0		0
Čistá hodnota zákazky			
Nevyfakturované dodávky			
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku			
Prijaté preddavky			
Zmenky na úhradu			
Vydané dlhopisy			
Závazky zo sociálneho fondu	1 061		1 061
Ostatné záväzky	5 049 473		5 049 473
Odložený daňový záväzok			
Dlhodobé záväzky spolu	5 050 534	0	5 050 534
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	1 113		1 113
Čistá hodnota zákazky			
Nevyfakturované dodávky			
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku			
Závazky voči spoločníkom a združeniu	54 460		54 460
Závazky voči zamestnancom	0		0
Závazky zo sociálneho poistenia	36		36
Daňové záväzky a dotácie	12 326		12 326
Ostatné záväzky	241 716		241 719
Krátkodobé záväzky spolu	309 651	0	309 651

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	3 088 752	769 728
Krátkodobé záväzky spolu	308 752	769 728
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	5 050 533	5 888 806
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu	5 050 533	5 888 806

2.2. Závazky zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	1 046	1 022
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	15	24
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	0	0
Čerpanie sociálneho fondu		
Konečný zostatok sociálneho fondu	1 061	1 046

3. **Pôžičky a finančné výpomoci**

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	b	c	d	e	f
Pôžičky					
Prijatá pôžička účet 479 900	EUR	5%	31.12.2020	5 000 000	5 000 000
Prijatá pôžička účet 365 100	EUR	2,5%	30.09.2019	0	180 000
Prijatá pôžička účet 365 100	EUR	2,5%	výzva	0	80 000
Prijatá pôžička účet 365 000	EUR	2,5%	výzva	35 000	35 000
Prijatá pôžička účet 379 103	EUR	3%	20.06.2023	82 000	82 000
Prijatá pôžička účet 379 600	EUR	3%	31.12.2019	0	16 000
Prijatá pôžička účet 379 000	EUR	3%	výzva	0	110 000
Finančné výpomoci					
	0	0	0	0	0

4. **Bankové úvery (r. 121 a 139 súvahy)**

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	C	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery					
	0	0	0	0	0
Krátkodobé bankové úvery					
	0	0	0	0	0

5. Deriváty

Názov položky a	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja d
	pohľadávky B	záväzku c	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0

Názov položky A	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia B	vlastné imanie c	výsledok hospodárenia d	vlastné imanie e
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0	0

Položky zabezpečené derivátmi:

Zabezpečovaná položka A	Reálna hodnota	
	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Závazok vykázaný v súvahe	0	0
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
Spolu	0	0

V. VÝNOSY**1. Výnosy z hospodárskej činnosti****1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb (r. 02 výkazu ziskov a strát)**

Oblasť odbytu a	Tržby					
	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c	Bežné účtovné obdobie d	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie e	Bežné účtovné obdobie f	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie g
Slovenská republika	1 107 700	1 043 405				
Spolu	1 107 700	1 043 405	0	0	0	0

2. Výnosy pri aktivácii nákladov, ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, výnosy z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	74 279	71
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	74 279	71
Finančné výnosy, z toho:	2 276	7 216
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>		
Výnosové úroky	2 276	7 216
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0

3. Čistý obrat

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	0	0
Tržby z predaja cenných papierov	0	178 000
Výnosové úroky	2 276	7 216
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	1 033 421	1 043 334
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	74 279	71
Čistý obrat celkom	1 109 976	1 228 621

VI. NÁKLADY

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	23 321	18 435
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>		
Telefónne poplatky, internet, poštovné	570	540
Repre	1 064	625
Znalecké posudky	0	0
Opravy	0	0
Právne služby	6 000	6 000
Nájom pozemku Urbariát Ťahanovce	3 977	3 977
Prenájom kancelárie	1 850	1 839
Vedenie účtovníctva	2 700	4 223
Administratívne práce	2 760	400
Ostatné	4 400	831
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	756 005	703 835
Spotreba energie	1 253	1 237
Ostatné dane a poplatky	449	654
Spotreba	447	236
Zostatková cena predaného majetku	739 800	681 526
Poistenie majetku	0	121
PHM	0	0
Ostatné		4 144
Ostatné dane a poplatky	0	687
Mzdové náklady	2 548	4 021
Sociálne náklady a odvody	1 014	2 054
Daň z motorových vozidiel	0	33
Daň z nehnuteľností	9 595	9 122
Odpisy	0	0
Splatná daň z príjmov	899	0
Daňová licencia	0	0
Finančné náklady, z toho:	200 819	588 292
Nákladové úroky	200 737	270 491
Predané cenné papiere	0	317 703
Ostatné finančné náklady	82	98

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2020 je 15 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Odsúhlasenie dane z príjmov

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	130 729	X	x	-81 941	X	x
teoretická daň		27 453	21		-17 207	21
Daňovo neuznané náklady	6 487	1 362	21	147 891	31 057	21
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0	0	0	0
Odpočet daňovej straty	-131 221	- 27 556	21	-65 950	-13 850	21
Spolu	5 995	899	15	0	0	0
Zrážková daň z príjmov	0	0		0	0	
Splatná daň z príjmov		899			0	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		899				

VIII. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť nevedla evidenciu na podsúvahových účtoch.

IX. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**1. Podmienené záväzky**

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2020 daňové priznania spoločnosti za roky 2016 až 2020 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

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

Po 31. decembri 2020 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

