

Dúbravská 2, s.r.o.

Účtovná závierka pre malé účtovné jednotky
k 31. decembru 2020

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	7	8	9	9	4	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	2	3	1	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Dúbravská 2, s.r.o.
Gorkého 4 (zmena sídla, predtým Laurinská 18)
811 01 Bratislava

Spoločnosť Dúbravská 2, s. r. o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 9. mája 2000 a do obchodného registra bola zapísaná 2. júna 2000 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 21898/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- reklamná činnosť,
- sprostredkovateľská činnosť,
- poradenská činnosť v oblasti obchodu.

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019, t.j. za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka dňa 30. júna 2020.

3. 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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Spoločnosť nemala v účtovnom období 2020 ani 2019 žiadnych zamestnancov.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia

Mgr. Radovan Sukup
Mgr. Martin Šmigura

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2020 ani v roku 2019 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 8 9 9 4 8

DIČ

2 0 2 0 2 2 3 1 1 7

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKoch ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2019:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	33,194	100	100
Spolu	33,194	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

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

V roku 2020 sa pandémia koronavírusu rozšírila takmer vo všetkých krajinách sveta a negatívne ovplyvnila aj ekonomiku Slovenskej republiky. Spoločnosť nezaznamenala významný vplyv na jej hospodárenie a nepredpokladá, že vplyv dopadu COVID-19 môže ohroziť schopnosť Spoločnosti dlhodobo pokračovať vo svojej činnosti. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na Spoločnosť.

Účtovníctvo Spoločnosť 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.

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

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

2. 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, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 8 9 9 4 8

DIČ

2 0 2 0 2 2 3 1 1 7

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda Odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	25	Lineárna	4

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. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací 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:

	Rok zaradenia	Predpokladaná doba používania v rokoch	Očakávaná zostatková doba používania od 1.1.2017 v rokoch	Metóda odpisovania zo zostatkovej ceny	Ročná odpisová sadzba v %
Budova Westend	2002	40	25	lineárna	2,5
Garáže Westend	2002	40	25	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia			5	lineárna	20
Drobný dlhodobý hmotný majetok			rôzna	jednorazový odpis	100

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku spracovaného nezávislým externým znalcom. V znaleckom posudku je ocenenie stanovené výnosovou metódou. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, Spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. Na základe porovnania tejto hodnoty s aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve Spoločnosti nevznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.

3. 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 nevyožiteľné pohľadávky.

4. Finančné účty

Finančné účty tvoria ceny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

5. 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.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	7	8	9	9	4	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	2	3	1	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

6. 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.

7. 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 zvierke v tomto zistenom ocenení.

8. 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 zvierka.

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

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

9. 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.

10. 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.

V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na počas prenájmu niekoľko mesiacov za znížené alebo symbolické nájomné. Nájomné zmluvy tiež obe strany zaväzujú k ich pravidelnej indexácii. Spoločnosť účtuje výnosy z nájomného na rovnomernej báze počas trvania príslušnej zmluvy. Vedenie Spoločnosti sa domnieva, že takéto účtovanie vernejšie zobrazuje podstatu účtovných prípadov.

11. Odložená daň

Spoločnosť nemá povinnosť účtovať o odloženej dani podľa platnej legislatívy, preto sa rozhodla o nej neúčtovať.

Dúbravská 2, s.r.o.

Účtovná závierka pre malé účtovné jednotky
k 31. decembru 2020

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3	5	7	8	9	9	4	8
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	0	2	2	3	1	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

12. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - 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.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Dlhodobý nehmotný majetok

Ako nehmotný majetok vykazuje Spoločnosť goodwill, ktorý vznikol zlúčením so spoločnosťou AE10 s.r.o. Ku zlúčeniu došlo k 1.októbru 2017, spoločnosť AE10 s.r.o. zanikla bez likvidácie a právnym nástupcom sa stala Dúbravská 2 s.r.o.

K rozhodnému dňu bola zostavená otváracia súvaha, na Spoločnosť - ako právneho nástupcu – prešlo celé obchodné imanie zanikajúcej spoločnosti, vrátane celého majetku, pohľadávok a iných práv a peniazmi oceniteľných hodnôt, ako aj povinností a záväzkov, vrátane všetkých daňových povinností a záväzkov zanikajúcej spoločnosti. Z dôvodu zlúčenia vznikol Spoločnosti goodwill v celkovej výške 8 681 444 EUR.

Hodnota goodwillu k 31.12.2020 znížená o odpis bežného roka vo výške 355 557 EUR je 7 525 891 EUR.

2. Záväzky

Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	212 961	221 195
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	10 590	38 192
Dlhodobé záväzky spolu	223 551	259 387

Záväzky po lehote splatnosti predstavujú 30 433 EUR (2019: 37 582 EUR).

Dúbravská 2, s.r.o.

Účtovná závierka pre malé účtovné jednotky
k 31. decembru 2020

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

3 5 7 8 9 9 4 8

DIČ

2 0 2 0 2 2 3 1 1 7

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Commented [LP1]: Doplnit komparativum

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2020
Bankový úver - krátkodobý	EUR	2,75	2021	536 000
Bankový úver - splatnosť do 5 rokov	EUR	2,75	2022	6 546 000
				<u>7 082 000</u>

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2019
Bankový úver - krátkodobý	EUR	2,75	2020	522 000
Bankový úver - splatnosť do 5 rokov	EUR	2,75	2022	7 082 000
				<u>7 604 000</u>

Na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 22. júna 2017 bolo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky zriadené záložné právo na majetok Spoločnosti. Spoločnosť predpokladá, že rokovania o refinancovaní úveru budú zahájené v druhej polovici roku 2021.

Commented [LP2]: Poznamka, ako sa predpoklada, ze sa splati bankovy uver v 2022. Napr. spolocnost predpoklada, ze bakovy uver splatny v 2022 bude prefinancovany.

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

Spoločnosť k 31.12.2018 mala uzatvorenú zmluvu o manažovaní majetku, na základe ktorej má manažérom garantovanú výšku prevádzkového hospodárskeho výsledku. Garancia sa prvýkrát uplatnila v roku 2018 na základe dosiahnutého prevádzkového hospodárskeho výsledku za rok 2017, vypočítaného z finálnych auditovaných výkazov za rok 2017. Zároveň spoločnosť v roku 2018 zaúčtovala aj odhad výnosu z garancie prevádzkového výsledku za rok 2018.

V roku 2019 bola táto zmluva predčasne ukončená a Spoločnosť prijala od protistrany jednorazovú kompenzáciu. Kompenzácia bola zaúčtovaná ako výnos budúcich období, z ktorej bola časť vo výške 240 210 EUR v roku 2019 rozpustená do ostatných výnosov z hospodárskej činnosti. Zostávajúca časť kompenzácie vo výške 190 859 EUR bola zúčtovaná do ostatných výnosov z hospodárskej činnosti v roku 2020.

Commented [LP3]: vo vyske xyz.

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

Po 31. decembri 2020 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.