

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Eurovea byty, s. r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- prenájom nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení.

Spoločnosť dňa 1.4.2020 rozhodla o zmene právnej formy z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným. Táto zmena bola zapísaná v obchodnom registri dňa 13.5.2020.

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 12. októbra 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.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

5. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 11. mája 2020 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r. o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovnom období žiadnych zamestnancov (v roku 2019: 0 zamestnancov).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Predstavenstvo:

Ing. Ľuboš Kaštan

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti je k 31. decembru 2020 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	25 000	100	100
Spolu	25 000	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).

Spoločnosť pôsobí v sektore, ktorý nebol vypuknutím pandémie COVID-19 významne ovplyvnený. Na základe verejne dostupných informácií ku dňu zostavenia účtovnej závierky vedenie Spoločnosti posúdilo potenciálny vývoj pandémie a jeho očakávaný dopad na Spoločnosť a ekonomické prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, vrátane opatrení, ktoré už boli prijaté slovenskou vládou a vládami iných krajín, v ktorých pôsobia hlavní obchodní partneri a zákazníci Spoločnosti.

Na základe aktuálne verejne dostupných informácií, aktuálne dosahovaných kľúčových indikátorov výkonnosti Spoločnosti, ako i vzhľadom na kroky podniknuté vedením Spoločnosti, vedenie Spoločnosti nepredpokladá priamy okamžitý a významný negatívny vplyv pandémie COVID - 19 na Spoločnosť, jej prevádzku, finančnú situáciu a prevádzkové výsledky.

Vedenie Spoločnosti však nemôže vylúčiť možnosť, že predĺženie obmedzeného režimu, stupňovanie závažnosti takýchto opatrení alebo následný nepriaznivý dopad takýchto opatrení na ekonomické prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, nebude mať nepriaznivý vplyv na Spoločnosť a jej finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte. Vedenie Spoločnosti situáciu naďalej pozorne sleduje a bude na ňu reagovať s cieľom zmierniť dopad takýchto udalostí a okolností keď nastanú.

Pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 31.12.2020 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka v kríze. Spoločnosť si je vedomá, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starosti urobiť všetko, čo by v odbornej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Spoločnosť plánuje plniť záväzky plynúce z vydaných dlhopisov z v budúcnosti prijatých splátok istiny a úrokov z poskytnutého úveru a preto nepovažuje riziko plynúce z tejto skutočnosti za vysoké.

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

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. 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.).

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.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom sa uvedie dlhodobý majetok do používania. 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:

Druh	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Samostatné hnutelné veci a súbory hnuteľných vecí	4	rovnomerná	25

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje pôžičku poskytnutú účtovnej jednotke v konsolidovanom celku. Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pôžičky.

5. Zásoby

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

Obstarávací cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.).

Úroky z cudzích zdrojov (dlhopisov) sú súčasťou obstarávacej ceny zásob v pomernej výške. V bežnom účtovnom období úroky z cudzích zdrojov neboli aktivované.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov (ak výrobný cyklus trvá menej ako 12 mesiacov, správna réžia netvorí súčasť vlastných nákladov).

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

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

6. Zákazková výstavba nehnuteľností

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t.j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

7. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

8. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, zostatok na bankovom účte a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

9. Náklady budúcich období

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

10. 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.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

11. 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 závierke v tomto zistenom ocenení.

12. 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. 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.

Rezerva na náklady na overenie účtovej závierky audítorom

Rezerva na náklady na overenie účtovej závierky audítorom bola vytvorená v predpokladanej výške nákladov.

13. Vydanie dlhopisov

Vydanie dlhopisov sú ocenené v hodnote emisného kurzu. V momente emisie vzniká Spoločnosti pohľadávka, nárok na prijatie peňazí a súvzťažne v tejto sume vzniká prvotná hodnota budúcej menovitej hodnoty záväzku, ktorá sa navyšuje do dátumu splatnosti a v deň splatnosti vzniká záväzok v menovitej hodnote dlhopisu. Náklady súvisiace s vydaním

dlhopisov sú v okamihu emisie účtované ako náklady cez výkaz ziskov a strát. V prípade ak spoločnosť drží vlastné dlhopisy, hodnota vydaných dlhopisov sa zníži o hodnotu vlastných dlhopisov.

14. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítat' daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení).

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat' len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

15. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť ako príjemca príspevku)

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od spoločníka.

16. Úrokové výnosy a úrokové náklady

Úrokové výnosy a úrokové náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia. Počas držania vlastných dlhopisov, Spoločnosť nevykazuje nákladové úroky. Nákladové úroky sa vykážu v momente predaja dlhopisov tretím stranám.

17. Ostatné finančné výnosy a náklady

Ostatné finančné výnosy a náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia.

18. 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.

19. 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.

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

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý finančný majetok**

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúcu dlhodobú úročenú pôžičku poskytnutú účtovnej jednotke v konsolidovanom celku.

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma v príslušnej mene k 31.12.2020	Suma v eurách k 31.12.2020	Suma v príslušnej mene k 31.12.2019
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička - istina	EUR	2	31.12.2022	14 827 366	14 827 366	8 011 967
Pôžička - úrok	EUR			266 575	266 575	40 870
Pôžička - istina	EUR	2	31.12.2023	15 000 000	15 000 000	0
Pôžička - úrok	EUR			36 164	36 164	0
SPOLU				30 130 105	30 130 105	8 052 837
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička - istina	EUR	2	31.12.2021	35 565 755	35 565 755	51 500 000
Pôžička - úrok	EUR			1 293 994	1 293 994	299 123
SPOLU				36 859 749	36 859 749	51 799 123

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 je uvedený v tabuľke na strane 19.

Eurovea byty, s.r.o.

Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2020

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2020	1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceniťelné práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	0	58 950	0	0	58 950	0	3 684	0	0	3 684	0	55 266
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	0	58 950	0	0	58 950	0	3 684	0	0	3 684	0	55 266
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	8 052 837	32 061 870	9 984 602	0	30 130 105	0	0	0	0	0	8 052 837	30 130 105
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	51 799 123	994 871	15 934 245	0	36 859 749	0	0	0	0	0	51 799 123	36 859 749
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	59 851 960	33 056 741	25 918 847	0	66 989 854	0	0	0	0	0	59 851 960	66 989 854
Neobežný majetok spolu	59 851 960	33 115 691	25 918 847	0	67 048 804	0	3 684	0	0	3 684	59 851 960	67 045 120

Eurovea byty, a.s.

Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2019

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	1.1.2019	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ocenené práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	8 052 837	0	0	8 052 837	0	0	0	0	0	0	8 052 837
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	56 011 967	56 011 967	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	51 799 123	0	0	51 799 123	0	0	0	0	0	0	51 799 123
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	115 863 927	56 011 967	0	59 851 960	0	0	0	0	0	0	59 851 960
Neobežný majetok spolu	0	115 863 927	56 011 967	0	59 851 960	0	0	0	0	0	0	59 851 960

2. Zásoby

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia netvorila opravné položky k zásobám.

3. Pohľadávky

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	2 610 098	0
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Spolu	2 610 098	0

4. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné		
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	3 432 883	
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	720 905	0
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	0

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2020	720 905
Stav k 31. decembru 2019	0
Zmena	720 905
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	720 905
– zaúčtované do vlastného imania	0

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a bežný účet v banke. Účtom v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

6. Časové rozlíšenie

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné služby	23 375	242
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	23 375	242
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poradenské služby	19 402	19 436
Ostatné služby	321	309
Poistenie	89 068	0
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	108 791	19 745
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	0	0
Spolu	132 166	19 987

7. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2020 je 25 000 EUR (k 31.12.2019: 25 000 EUR).

Spoločnosť rozhodnutím jediného akcionára dňa 1.4.2020 zmenila právnu formu z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným.

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2019 vo výške 5 057 932 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	5 057 932
Iné	
Spolu	5 057 932

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2020 vo výške straty 3 345 280 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2021. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 3 345 280 EUR.

Spoločnosť je podľa Obchodného zákonníka povinná tvoriť zákonný rezervný fond pri svojom vzniku vo výške minimálne 10 % základného imania. Každoročne ho dopĺňa o sumu vo výške minimálne 10 % z čistého zisku, maximálne do výšky 20 % základného imania.

8. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2020 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2020 EUR
Dlhodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 500	12 259	3 500	0	12 259
Ostatné rezervy krátkodobé					
Overenie účtovnej závierky	3 500	12 259	3 500	0	12 259
	3 500	12 259	3 500	0	12 259
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	3 500	12 259	3 500	0	12 259

9. Záväzky

Záväzky (okrem záväzkov z emitovaných dlhopisov a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	611 911	624 557
Záväzky v lehote splatnosti	33 683 770	11 541 109
	<u>34 295 681</u>	<u>12 165 666</u>

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	4 018	4 018	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	3 414 162	3 086 152	328 010
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	30 877 501	0	30 877 501
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0
Vydané dlhopisy	57 185 248	0	57 185 248
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0
Krátkodobé rezervy	12 259	12 259	0
	91 493 188	3 102 429	88 390 759

Dlhodobé prijaté preddavky vo výške 30 877 501 EUR, ktoré Spoločnosť nadobudla v roku 2020, súvisia so zmluvami o budúcom predaji bytov projektu Eurovea 2. Po dokončení projektu budú preddavky zúčtované s pohľadávkami spojenými s predajom bytov.

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2019 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	1 219 459	1 219 459	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	4 766	4 766	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	10 941 441	0	10 941 441
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0
Vydané dlhopisy	54 075 885	0	54 075 885
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0
Krátkodobé rezervy	3 500	3 500	0
	66 245 051	1 227 725	65 017 326

10. Vydané dlhopisy

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov s nulovým kupónom v celkovej menovitej hodnote 70 000 000 EUR so splatnosťou v roku 2024.

Informácie o vydaných dlhopisoch k 31. decembru 2020 sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Splatnosť
EUROVEA BYTY2024	1 000	70 000	75,61%	12.8.2024

Výška týchto záväzkov rozdelená na istinu a alikvótny úrokový náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2020				31.12.2019			
	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	0	57 185 249	0	0	54 075 885	0		
Finančný náklad	0	0	0	0	0	0		
Spolu	0	57 185 249	0	0	54 075 885	0		

Záväzok z vydaných dlhopisov je vykázaný vo výške menovitej hodnoty poníženej o náklady budúcich období, t.j.súčasnej hodnoty záväzku.

Závazky z vydaných dlhopisov sú podriadeným záväzkom k 31.12.2020.

K 31. decembru 2020 Spoločnosť nevlastní žiadne vlastné dlhopisy.

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2020			31.12.2019		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-4 066 185			-5 057 932		
z toho teoretická daň 21 %		-853 899	21,00 %		-1 062 166	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	2 101 589	441 334	-10,85 %	1 336 357	280 635	-5,55 %
Odpočítateľné položky	-537 893	-112 958	2,78 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	-2 502 489	-525 523	12,92 %	-3 721 575	-781 531	15,45 %
Splatná daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Odložená daň		720 905	-17,73 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		720 905	-17,73 %		0	0,00 %

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	930 394	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	931 237	1 338 357
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

G. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2020	2019
	EUR	EUR
Služby		
Paušálny poplatok za služby pri predaji bytov	4 000	0
	4 000	0
Spolu	4 000	0

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby je vykázaná vo výške 23 164 607 EUR v roku 2020 (v roku 2019: 486 000 EUR) ako je to znázornené v nasledujúcom prehľade:

	Stav zásob vlastnej výroby k			Zmena stavu zásob vlastnej výroby	
	31. 12. 2020	31. 12. 2019	31. 12. 2018	2020	2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nedokončená výroba	23 650 607	486 000	0	23 164 607	486 000
Hotové výrobky	0	0	0	0	0
Spolu	23 650 607	486 000	0	23 164 607	486 000
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				23 164 607	486 000

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2020	2019
	EUR	EUR
Zmluvné pokuty a penále	8 224	5 000
Spolu	8 224	5 000

Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti vo výške 8 224 EUR predstavujú zmluvné pokuty za odstúpenie od zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách bytov projektu Eurovea 2.

4. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2020	2019
	EUR	EUR
Výnosové úroky	1 256 740	351 960
Spolu	1 256 740	351 960

5. Náklady na poskytnuté služby

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Náklady na realizáciu spoločných objektov projektu	12 241 196	0
Stavebné práce	7 055 828	0
Obchodné poradenstvo	1 300 000	0
Marketing	744 878	0
Nájomné	743 627	0
Developerská činnosť	729 000	3 306 000
Náklady na výstavbu projektu	347 326	0
Poradenstvo súvisiace s výstavbou	301 549	0
Právne a ekonomické poradenstvo	55 416	13 175
Audit a poradenstvo	12 759	17 439
Náklady na inzerciu, reklamu	4 414	1 806
Iné	4 619	5 150
Spolu	23 540 612	3 343 570

6. Finančné náklady

	2020	2019
	EUR	EUR
Nákladové úroky	3 109 363	1 148 885
Bankové poplatky	186	24
Iné	99 601	1 408 668
Spolu	3 209 150	2 557 577

Ostatné finančné náklady v roku 2020 zahŕňajú poplatky a provízie za administráciu dlhopisov.

7. Náklady na audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2020	2019
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo audítorskou spoločnosťou	2 000	2 520
Iné uisťovacie služby	12 259	14 919
Spolu	14 259	17 439

8. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výnosov účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Služby a výnosy	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Slovenská republika	Služby	4 000	400
	Zmena stavu zásob - výstavba nehnuteľnosti	23 164 607	486 000
	Spolu	23 168 607	486 400
Holandsko	Výnosové úroky	1 256 740	351 960
	Spolu	1 256 740	351 960
Spolu	Služby	4 000	400
	Zmena stavu zásob - výstavba	23 164 607	486 000
	Výnosové úroky	1 256 740	351 960
	Spolu	24 425 347	838 360

H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu poskytnutej pôžičky v celkovej výške 33 106 880 EUR (rok 2019: 21 988 033).
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu budúcej prijatej pôžičky v celkovej výške 107 000 000 EUR. Spoločnosť dňa 19.novembra 2020 podpísala zmluvu o termínovanom a kontokorentnom úvere na základe ktorej má spoločnosť právo čerpať peňažné prostriedky na financovanie výstavby projektu najviac do výšky 107 000 00 EUR.

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

Po 31. decembri 2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2020.

J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou:

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Závazky z obchodného styku	16 218	12 259
Závazky spolu	16 218	12 259

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami (sesterskou účtovnou jednotkou):

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Výnosové úroky	1 256 740	339 993
Výnosy spolu	1 256 740	339 993

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami (sesterskými účtovnými jednotkami) sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Poskytnutie pôžičky (vrátane neuhradených úrokov)	66 989 853	59 851 960,00
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Majetok spolu	66 989 853	0
Závazky súvisiace s developerskou činnosťou	0	1 207 200
Závazky z obchodného styku	58	0
Závazky spolu	58	1 207 200

Ostatné

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
	EUR	EUR
Poskytnutý úverový prísluh	33 106 880	21 988 033

K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

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

L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2020 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2020 EUR
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	15 000 000	0	0	15 000 000
Zákonné rezervné fondy	2 500	0	0	0	2 500
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 500	0	0	0	2 500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-3 376	0	0	-5 057 932	-5 061 308
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-3 376	0	0	-5 057 932	-5 061 308
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-5 057 932	-3 345 280	0	5 057 932	-3 345 280
Spolu	-5 033 808	11 654 720	0	0	6 620 912

V položke ostatné kapitálové fondy sú vykázané

- peňažný vklad spoločníka vo výške 15 000 000 EUR na základe rozhodnutia spoločníka dňa 13. novembra 2020, ktorý bol splatený 18. novembra 2020.

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2019 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2019 EUR
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	2 500	0	0	0	2 500
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	2 500	0	0	0	2 500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-1 804	0	0	-1 572	-3 376
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-1 804	0	0	-1 572	-3 376
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 572	-5 057 932	0	1 572	-5 057 932
Spolu	24 124	-5 057 932	0	0	-5 033 808

M. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2019

	31.12.2020	31.12.2019
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-5 922 489	-3 575 107
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	0	11 967
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-5 922 489	-3 563 140
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-5 922 489	-3 563 140
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-58 950	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poskytnuté pôžičky	-31 800 001	-115 512 000
Splátky poskytnutých pôžičiek	25 918 847	56 000 000
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-5 940 104	-59 512 000
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia ostatných kapitálových fondov	15 000 000	0
Príjmy z úverov a z ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej činnosti	0	0
Predaj dlhopisov	0	52 927 000
Príjem dlhodobých preddavkov za budúci predaj bytov	0	10 941 441
Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	15 000 000	63 868 441
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	3 137 407	793 301
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	817 797	24 496
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	3 955 204	817 797

Peňažné toky z prevádzky

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	-4 066 186	-5 057 932
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	3 684	0
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nákladové úroky	3 109 364	1 148 885
Výnosové úroky	-1 256 740	-351 960
Rezervy	8 759	3 500
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-2 201 119	-4 257 507
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-2 686 778	-19 978
Úbytok (prírastok) zásob	-23 164 607	-486 000
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	22 130 015	1 188 378
Peňažné toky z prevádzky	-5 922 489	-3 575 107

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.