

UCTAM SVK, s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2020

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

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

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Obchodné meno a sídlo</b>                    | UCTAM SVK, s.r.o. („spoločnosť“)<br>Prievozska 6A, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Dátum založenia</b>                          | 26. januára 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dátum vzniku (podľa obchodného registra)</b> | 17. februára 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Hospodárska činnosť</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– kúpa a predaj nehnuteľností</li> <li>– kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)</li> <li>– sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu</li> <li>– sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb</li> <li>– sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby</li> <li>– finančný leasing</li> <li>– faktoring a forfaiting</li> <li>– prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom</li> <li>– prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom</li> <li>– správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností</li> <li>– prenájom hnutelných vecí</li> <li>– administratívne služby</li> <li>– činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov</li> <li>– reklamné a marketingové služby</li> <li>– vedenie účtovníctva</li> <li>– počítačové služby</li> <li>– prieskum trhu a verejnej mienky</li> <li>– čistiace a upratovacie služby</li> </ul> |

**2. Zamestnanci**

Spoločnosť v účtovnom období od 01.01.2020 do 31.12.2020 nemala žiadneho zamestnanca.

**3. Neobmedzené ručenie**

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 UCTAM SVK, s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

**5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2019**

Účtovná závierka za obdobie od 01.01.2019 do 31.12.2019 bola schválená 30.11.2020. Valné zhromaždenie rozhodlo, že strata vo výške 2 109 983 € dosiahnutá v účtovnom období od 01.01.2019 do 31.12.2019 bude preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

**II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI****1. Členovia orgánov spoločnosti**

| Orgán            | Funkcia | Meno                                                |
|------------------|---------|-----------------------------------------------------|
| a                | b       | c                                                   |
| Štatutárny orgán | Konateľ | JUDr. Jiří Hermann , Ph.D. od 29.6.2016             |
|                  | Konateľ | Kateryna Vasic od 01.12.2020 do 30.9.2021           |
|                  | Konateľ | Mag. Jörg-Thomas Leitner od 29.6.2016 do 30.11.2020 |

UCTAM SVK, s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2020

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

V mene spoločnosti konajú vždy obaja konatelia vo všetkých otázkach spoločne. Podpisovať v mene spoločnosti môžu obaja konatelia iba spoločne a to tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripoja svoje podpisy.

## 2. Štruktúra spoločníkov a akcionárov 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                                                  |
| UniCredit Turn-Around Management CEE GmbH | 4 250                            | 85%         | 99,99%                            | -                                                  |
| UCTAM Baltics SIA                         | 750                              | 15%         | 0,01%                             | -                                                  |
| <b>Spolu</b>                              | <b>5 000</b>                     | <b>100%</b> | <b>100%</b>                       | <b>-</b>                                           |

## 3. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť UCTAM SVK, s.r.o. je súčasťou konsolidovaného celku. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť UniCredit Bank Austria AG, so sídlom Schottengasse 6-8, 1010 Viedeň, Rakúska republika.

Spoločnosť UCTAM SVK, s.r.o. nemá žiadne dcérske spoločnosti.

## III. 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 vykazovaný 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.

UCTAM SVK, s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2020

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

9. Zostatky účtov, ktoré obsahuje súvaha, a ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo.

10. 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:

- a) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene. Drobný dlhodobý nehmotný majetok do výšky 2 400 EUR je jednorazovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.
- b) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou – 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 váženého aritmetického priemeru.
  - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda váženého aritmetického priemeru.
- 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 po úpravách o niektoré položky na daňové účely. Sadzba dane pre kalendárny rok 2020 je 21 %.

## 11. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

UCTAM SVK, s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2020

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

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    | Životnosť | Ročná sadzba odpisov |
|-----------------|-----------|----------------------|
| a               | b         | c                    |
| Budovy a stavby | 40 rokov  | 2,5 %                |
| Trafostanica    | 20 rokov  | 5 %                  |

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

#### IV. ÚDAJE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

##### 1. Dlhodobý majetok

###### 1.1. Dlhodobý nehmotný majetok – Goodwill

Spoločnosť neučtuje o goodwill.

###### 1.2. Dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť má zriadené tieto vecné bremená na pozemky:

- Vecné bremeno - spočívajúce v práve vstupu a prechodu peši a vjazdu a prejazdu motorovými a nemotorovými vozidlami cez pozemok p. č. 9361/5 v rozsahu geometrického plánu č. 1238/2018 v prospech každého vlastníka pozemkov p. č. 9362/5, 9361/100 a stavby s. č. 1978 na p. č. 9362/5 podľa V-25216/2018 zo dňa 22.8.2018.
- Vecné bremeno - spočívajúce v práve nevýlučného užívania transformačnej stanice t. j. stavby Objekt SO 05, SO 07 so súp. č. 5435 na p. č. 9361/17 v prospech vlastníka pozemkov p. č. 9362/5, 9361/100 a stavby s. č. 1978 na p. č. 9362/5 podľa V-25216/2018 zo dňa 22.8.2018.
- Vecné bremeno - spočívajúce v práve užívania elektrického NN vedenia uloženého a vedeného na/cez pozemok p. č. 9361/17, 9361/5, 9361/19, 1. PP stavby s. č. 5434 na p. č. 9361/19 a kolektor umiestnený na/cez pozemok p. č. 9361/100 v rozsahu GP č. 1563/2018 a v práve vstupu a prechodu peši, vjazdu, prejazdu a výjazdu motorovými a nemotorovými vozidlami a mechanizmami na/cez pozemok p. č. 9361/17, 9361/5, 9361/19 a v práve vstupu do stavby SO 02, 03, 04, 09, 21 so súp. č. 5434 na p. č. 9361/19 za účelom údržby, opravy a rekonštrukcie elektrického NN vedenia v prospech každého vlastníka pozemkov p. č. 9362/5, 9361/100 a stavby s. č. 1978 na p. č. 9362/5 podľa V-25216/2018 zo dňa 22.8.2018.

###### 1.3. Opravy minulých období

Spoločnosť nevykonala opravy významných chýb minulých období počas účtovného obdobia 01.01.2020 – 31.12.2020.

##### 2. Deriváty

Spoločnosť nevlastní a neučtuje o derivátoch.

UCTAM SVK, s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2020

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**3. Informácie o záväzkoch****3.1. Členenie záväzkov celkom:**

| Názov položky                                                   | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Záväzky po lehote splatnosti                                    |                       | 0                                            |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 1 055 592             | 760 910                                      |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                                 | <b>1 055 592</b>      | <b>760 910</b>                               |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov  | 0                     | 0                                            |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov           | 0                     | 0                                            |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                                   | <b>0</b>              | <b>0</b>                                     |

**3.2. Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia**

Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., pobočka zahraničnej banky, IČO 47251336 na stavbu s. č. 5434 na p. č. 9361/19, stavbu s. č. 5435 na p. č. 9361/17 a pozemky p. č. 9361/5, 9361/17, 9361/19, 9361/20 podľa V-2834/17 zo dňa 24.2.2017; R-1590/2018.

**4. Ostatné kapitálové vklady**

| Názov položky                                                 | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Kapitálový vklad od UniCredit Turn-Around Management CEE GmbH | 5 500 000             | 5 500 000                                    |
| <b>Ostatné kapitálové vklady spolu</b>                        | <b>5 500 000</b>      | <b>5 500 000</b>                             |

**5. Bankové úvery**

| Názov položky                                              | Men<br>a | Úrok<br>p. a.<br>v %      | Dátum<br>splatnosti | Suma istiny<br>v príslušnej<br>mene za<br>bežné<br>účtovné<br>obdobie | Suma istiny v príslušnej<br>mene za bezprostredne<br>predchádzajúce účtovné<br>obdobie |
|------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| a                                                          | b        | c                         | d                   | e                                                                     | f                                                                                      |
| <b>Dlhodobé bankové úvery</b>                              |          |                           |                     |                                                                       |                                                                                        |
| Dlhodobý investičný úver od UniCredit Bank Slovakia, a. s. | Eur      | 3M EURIBOR<br>1,75% p. a. | 30.09.2021          | 15 994 973                                                            | 15 994 973                                                                             |

**6. Výnosy a náklady**

Spoločnosti nevznikli žiadne výnosy a náklady, ktoré majú výnimočný rozsah, alebo výskyt.

UCTAM SVK, s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2020

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****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.

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

Koncom roka 2019 sa v Číne začal šíriť nový druh vírusového ochorenia, neskôr označený ako COVID-19 či Koronavírus, ktorý sa následne počas prvých mesiacov roka 2020 rozšíril celosvetovo. Spoločnosť nie je momentálne schopná posúdiť dôsledky rozšírenia Koronavírusu na jej budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť. Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje táto účtovná závierka, iné udalosti osobitného významu nenastali.