



S P R Á V A N E Z Á V I S L É H O A U D Í T O R A

o overení konsolidovanej účtovnej závierky
a konsolidovanej výročnej správy

k 31. decembru 2020

pre vlastníkov spoločnosti

TERNO real estate s.r.o.

Sídlo Skupiny:

TERNO real estate s.r.o.

Bratská 3

851 01 Bratislava

IČO: 50 020 188

TPA AUDIT, s. r. o.

Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava, Slovensko, Tel.: +421 2 57 351 111

E-mail: office@tpa-group.sk, www.tpa-group.sk, IČO: 36 714 879, IČ DPH: SK2022294131

Vedený v obchodnom registri OS Ba I., v odd. Sro, vložka č. 43738/B.

Albánsko | Bulharsko | Česká republika | Čierna Hora | Chorvátsko | Maďarsko
Poľsko | Rakúsko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko

 **bakertilly**
A Baker Tilly
Europe Alliance member



O B S A H

Správa audítora

Konsolidovaná účtovná závierka k 31. decembru 2020

Konsolidovaná výročná správa k 31. decembru 2020

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Vlastníkom spoločnosti TERNO real estate s.r.o.:

Správa z auditu konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

1. Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny TERNO real estate s.r.o. a jej dcérskej spoločnosti (ďalej len „Skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2020, konsolidovaný výkaz komplexného výsledku, konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania, konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.
2. Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2020, konsolidovaného výsledku jej hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

3. Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky. Od Skupiny sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za konsolidovanú účtovnú závierku

4. Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto konsolidovanej účtovnej závierky podľa medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

5. Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

6. V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Skupiny.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
- Získavame dostatočné a vhodné audítorské dôkazy o finančných údajoch účtovných jednotiek alebo ich obchodných aktivitách v rámci Skupiny pre účely vyjadrenia názoru na konsolidovanú účtovnú závierku. Zodpovedáme za vedenie, kontrolu a realizáciu auditu Skupiny. Ostávame výhradne zodpovední za náš názor audítora.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú v konsolidovanej výročnej správe

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

7. Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2020 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.



Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti v konsolidovanej výročnej správe na základe našich poznatkov o Skupine a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky.

Bratislava, 10. júna 2021

TPA AUDIT s.r.o.
Licencia SKAu č. 304

Ing. Ivan Paule, CA, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 847

TERNO real estate s.r.o.

**Konsolidovaná účtovná závierka zostavená podľa
Medzinárodných štandardov finančného
výkazníctva (IFRS) adoptovaných EU
v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve**

za rok končiaci

31. decembra 2020

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku hospodárenia

v EUR	Poznámky	Roky končiace sa	
		31.12.2020	31.12.2019
Tržby za predaj vlastných výrobkov, služieb a tovaru	20.1	177 417 709	139 497 884
Spotreba materiálu, tovaru, energií a služieb	19.1	-142 589 260	-116 121 307
Mzdové náklady	19.2	-23 827 924	-18 941 989
Ostatné prevádzkové výnosy	20.2	763 774	1 095 734
Ostatné prevádzkové náklady	19.3	-2 635 008	-3 661 761
Odpisy nehmotného a hmotného majetku	4,5,6	-13 220 677	-10 633 970
Zisk z predaja dlhodobého majetku		20 229	15 763
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI		-4 071 157	-8 749 646
Výnosové úroky		15 890	2 563
Nákladové úroky		-1 480 234	-1 494 156
Výnosy z krátkodobého finančného majetku - netto	10	29 281	41 386
Ostatné finančné náklady	19.4	-651 150	-509 024
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z FINANČNEJ ČINNOSTI		-2 086 213	-1 959 231
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PRED ZDANENÍM		-6 157 370	-10 708 877
Daň (splatná, odložená)	17	1 130 111	-16 844
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA OBDOBIE		-5 027 259	-10 725 721
- Prislúchajúci menšinovým vlastníkom		-63	-47
- Prislúchajúci materskej spoločnosti		-5 027 196	-10 725 674
KOMPLEXNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA		-5 027 259	-10 725 721
- Prislúchajúci menšinovým vlastníkom		-63	-47
- Prislúchajúci materskej spoločnosti		-5 027 196	-10 725 674

Konsolidovaný výkaz o finančnej pozícii

v EUR

Stav k

	Pozn.	31.12.2020	31.12.2019
Dlhodobý majetok		73 857 010	75 387 688
Nehmotný majetok	6	3 495 274	5 102 299
Pozemky, budovy a zariadenia	4	44 098 472	42 616 408
Aktíva s právom na užívanie	5	25 067 127	27 553 839
Finančné investície		1	1
Pohľadávky z obchod. styku a ostatné pohľadávky	8	28 564	49 371
Časové rozlíšenie aktívne	11	37 461	65 770
Odložená daňová pohľadávka	17	1 130 111	-
Krátkodobý majetok		24 990 602	18 457 189
Zásoby	7	16 810 459	13 120 194
Pohľadávky z obchod. styku a ostatné pohľadávky	8	3 875 820	2 999 891
Poskytnuté pôžičky	8	-	407
Daň z príjmov	17	3 130	1 275
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	9	2 674 263	1 840 271
Krátkodobý finančný majetok	10	1 117 874	-
Časové rozlíšenie aktívne	11	509 056	495 151
MAJETOK SPOLU		98 847 612	93 844 877
Vlastné imanie	12	35 830 838	31 458 097
Základné imanie		68 305 000	68 305 000
Kapitálové fondy		20 063 813	10 663 813
Výsledok hospodárenia minulých rokov		-47 511 376	-36 785 702
Výsledok hospodárenia bežného roku		-5 027 196	-10 725 674
Vlastné imanie pripadajúce na materskú účtovnú jednotku		35 830 241	31 457 437
Menšinové podiely		597	660
Dlhodobé záväzky		21 663 076	24 257 344
Dlhodobé rezervy	13	428 754	275 554
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	14	216 554	251 585
Záväzok z lízingu	15	20 926 707	23 669 588
Časové rozlíšenie pasívne	18	91 061	60 617
Krátkodobé záväzky		41 353 698	38 129 436
Krátkodobé rezervy	13	3 061 792	2 601 554
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	14	17 741 128	15 081 533
Záväzok z lízingu	15	6 747 597	6 640 832
Prijaté pôžičky	16	13 656 256	13 656 256
Časové rozlíšenie pasívne	18	146 925	149 261
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY		98 847 612	93 844 877

Konsolidovaný výkaz o zmenách vo vlastnom imaní

v EUR

	Základné imanie	Kapitálové fondy	Výsledok hospodárenia minulých rokov	Výsledok hospodárenia bežného roku	Podiel menšinových vlastníkov	Celkom
Stav k 1.1.2019	68 305 000	863 813	-20 485 331	-13 439 748	707	35 244 441
Prevod zisku z roku 2018	-	-	-13 439 748	13 439 748	-	-
Vklad do kapitálového fondu	-	9 800 00	-	-	-	9 800 000
Vplyv uplatnenia IFRS 16	-	-	-2 860 623	-	-	-2 860 623
Výsledok hospodárenia	-	-	-	-10 725 674	-47	-10 725 721
Stav k 31.12.2019	68 305 000	10 663 813	-36 785 702	-10 725 674	660	31 458 097
Prevod zisku z roku 2019	-	-	-10 725 674	10 725 674	-	0
Vklad do kapitálového fondu	-	9 400 000	-	-	-	9 400 000
Vplyv uplatnenia IFRS 16	-	-	-	-	-	0
Čerpanie ost. fondov	-	-	-	-	-	0
Výsledok hospodárenia	-	-	-	-5 027 196	-63	-5 027 259
Stav k 31.12.2020	68 305 000	20 063 813	-47 511 376	-5 027 196	597	35 830 241

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov

v EUR

Roky končiace sa**Prevádzková činnosť****31.12.2020 31.12.2019****Zisk pred zdanením****-6 157 370 -10 708 877**

Odpisy a amortizácia

13 220 677 10 633 970

Úrokový náklad

1 480 234 1 494 156

Úrokový výnos

-15 890 -2 563

(Zisk)/strata z predaja majetku

-13 689 -15 763

Ostatné nepeňažné položky

1 417 219 1 668 823

Zmena stavu rezerv

613 438 1 373 625

Zmena stavu opravných položiek

293 084 -200 000

**Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zmenami
pracovného kapitálu****10 837 703 4 243 372**

Zmena stavu pohľadávok

-901 917 -365 436

Zmena stavu zásob

-4 762 461 707 569

Zmena stavu časového rozlíšenia

42 512 88 414

Zmena stavu záväzkov

2 624 564 -5 596 061

Peňažné toky z prevádzkovej činnosti**7 840 401 -922 142**

Prijaté úroky

15 890 2 563

Platené úroky

-764 891 -888 064

Platená a prijatá daň z príjmov

-1 855 -16 844

Peňažné toky z prevádzkovej činnosti, netto**7 089 544 -1 824 487****Investičná činnosť**

Obstaranie budov, stavieb, strojov a zariadení

- 7 697 460 - 7 754 177

Tržby z predaja majetku

56 527 146 914

Peňažné toky z investičnej činnosti, netto**- 7 640 933 - 7 607 263****Finančná činnosť**

Príjmy zo zvýšenia kapitálových fondov

9 400 000 9 800 000

Splátka úrokov a lízingov

-874 784 -762 618

Splátky lízingových záväzkov

- 6 021 961 - 4 384 896

Peňažné toky použité vo finančnej činnosti, netto**2 503 255 4 652 486****Zníženie/zvýšenie peňazí a peň. ekvivalentov, netto****1 951 866 -4 779 264**

Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku roka

1 840 271 6 619 535

Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka**3 792 137 1 840 271**

1. Všeobecné informácie**1.1. Základné údaje o spoločnosti**

TERNO real estate s.r.o. (spoločnosť) je spoločnosťou s ručením obmedzeným, ktorá bola zaregistrovaná v Slovenskej republike 31. októbra 2015 s dátumom založenia 12. októbra 2015. Sídlo spoločnosti je na adrese Bratská 3, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 50 020 188, DIČ: 2120151011.

K dátumu účtovnej závierky jediným spoločníkom spoločnosti je SANDBERG INVESTMENT FUND SICAV Plc. so sídlom v TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Mriehel, Brikirkara, Maltská republika.

Štatutárny orgán spoločnosti tvoria pán Mgr. František Paller, Stanislav Čajka a Ing. Maroš Straka.

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v oblasti potravín. Do portfólia spoločnosti patria predajne Terno, Kraj, a Moja Samoška.

1.2. Základné údaje o skupine

Skupinu tvorili ku koncu účtovného obdobia nasledovné spoločnosti:

Názov a sídlo podniku	Vplyv	Podiel na základnom imaní	Hlasovacie práva	Metóda konsolidácie
TERNO real estate s.r.o.	Materský podnik			úplná
Petržalská tržnica s. r. o.	Rozhodujúci	99,99%	99,99%	úplná

Dcérsku spoločnosť konsolidovanú úplnou metódou je schopná spoločnosť ovplyvňovať rozhodujúcim spôsobom prostredníctvom ňou menovaných členov štatutárnych orgánov.

1.3. Zamestnanci

V priebehu roka 2020 skupina zamestnávala v priemere 1 219 zamestnancov, z toho 9 zamestnancov na manažérskych pozíciách (2019: priemerný počet zamestnancov: 1 011, z toho 9 zamestnancov na manažérskych pozíciách).

1.4. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v žiadnej obchodnej spoločnosti.

1.5. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie spoločnosti menovalo audítora účtovnej závierky za rok končiaci sa 31. decembra 2020 dňa 24. novembra 2020.

2. Významné účtovné zásady

Vyhlásenie o zhode

Táto účtovná závierka je koncoročnou konsolidovanou účtovnou závierkou spoločnosti TERNO real estate s.r.o.. Táto účtovná závierka bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva („IFRS“) v podobe, v ktorej ich prijala Európska únia („EÚ“) a v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších úprav.

Východiská zostavenia účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

Funkčná mena a transakcie v cudzích menách

Funkčná mena jednotlivých spoločností a mena pre prezentovanie výsledkov skupiny je stanovená EUR, pričom všetky čiastky boli matematicky zaokrúhlené na celé eurá.

Transakcie vyjadrené v cudzích menách sú prepočítané na eurá (EUR) podľa kurzu platného v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia transakcie. Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzích menách sú prepočítané podľa kurzu platného v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Všetky kurzové rozdiely sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v účtovnom období, v ktorom vznikli. Kurzové zisky a straty sú zaúčtované do finančných nákladov alebo výnosov.

Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý hmotný majetok sa vykazuje v obstarávacej cene po odpočítaní oprávok a opravných položiek (strata zo znehodnotenia). Obstarávacia cena obsahuje všetky náklady, ktoré priamo súvisia s uvedením položky majetku do prevádzky podľa plánovaného účelu. Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňajú náklady na materiál, priame mzdy a režijné náklady priamo súvisiace s výrobou dlhodobého hmotného majetku, ktoré spoločnosti vznikli do momentu uvedenia príslušnej položky majetku do prevádzky. Súčasťou ocenenia dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas celej predpokladanej doby životnosti:

Budovy a stavby	40 rokov
Stroje, prístroje, zariadenia	8-12 rokov
Dopravné prostriedky	4 roky
Drobný dlhodobý hmotný majetok (<1 700EUR)	2-4 roky

Odpisovať sa začína prvým dňom zaradenia dlhodobého hmotného majetku do používania. Pozemky a nedokončené investície sa neodpisujú. Ak niektoré významné súčasti hmotného majetku majú rozdielne doby životnosti, účtujú sa a odpisujú sa ako samostatné položky.

Zisk, resp. strata z predaja resp. vyradenia položky dlhodobého hmotného majetku sa určuje ako rozdiel medzi výnosmi z predaja a účtovnou hodnotou majetku a vykazuje sa vo výkaze ziskov a strát.

Dlhodobý nehmotný majetok

Samostatne obstaraný dlhodobý nehmotný majetok sa vykazuje v obstarávacej cene, po odpočítaní oprávok a opravných položiek na znehodnotenie. Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas predpokladanej doby životnosti:

Softvér a oceniteľné práva	4 roky
Drobný dlhodobý nehmotný majetok (<2 400 EUR)	jednorazovo

Odhadovaná doba životnosti a spôsob odpisovania sa na konci každého účtovného obdobia prehodnocujú, pričom vplyv zmien odhadov sa zohľadňuje v nasledujúcom účtovnom období.

Investície do dcérskych spoločností

Dlhodobý finančný majetok sa prvotne oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).

Spoločnosť pri následnom precenení k dátumu účtovnej závierky používa nákladovú metódu. Metóda vlastného imania sa používa iba pre potrebu výpočtu opravnej položky k týmto investíciám.

Krátkodobý finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok sa prvotne oceňuje reálnou hodnotu poskytnutého protiplnenia upravenou o transakčné náklady. Krátkodobý finančný majetok spoločnosti predstavujú zmenky a investície do podielových fondov. Uvedený finančný majetok sa následne oceňuje reálnou hodnotou s vplyvom na výsledok hospodárenia. Reálna hodnota predstavuje trhovú cenu na aktívnom trhu pre identické aktíva ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Ostatné finančné nástroje

Finančný majetok a finančné záväzky sa vykazujú v súvahe spoločnosti, keď sa spoločnosť stane účastníkom zmluvných dohôd o finančných nástrojoch.

Finančné aktíva a finančné záväzky sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou prijatého/poskytnutého protiplnenia upravenou o transakčné náklady.

Spoločnosť eviduje ostatné finančné nástroje v podobe poskytnutých a prijatých úverov, pohľadávok z obchodného styku, ostatných pohľadávok, záväzkov z obchodného styku, ostatných záväzkov a pod. Uvedené finančné nástroje sú následne ocenené v amortizovaných nákladoch pri použití efektívnej úrokovej metódy, v prípade finančných aktív znížené o príslušné znehodnotenie. Finančné aktíva sa považujú za znehodnotené, ak existuje opodstatnený predpoklad, že dôsledkom udalostí vzniknutých po prvotnom ocenení sú odhadované budúce peňažné príjmy negatívne ovplyvnené.

Peniaze a peňažné ekvivalenty

Peniaze a peňažné ekvivalenty v súvahe sú definované ako peniaze a ceniny v pokladni a vklady bez výpovednej lehoty a oceňujú sa menovitou hodnotou.

Pre účely výkazu peňažných tokov - peniaze a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze a peňažné ekvivalenty a krátkodobý finančný majetok tak, ako sú definované vyššie

Zásoby

Zásoby sú ocenené obstarávacou cenou alebo čistou realizačnou cenou, podľa toho, ktorá z týchto hodnôt je najnižšia. Obstarávacía cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, preprava, poistné, provízie a pod.). Čistá realizačná hodnota je odhadovaná predajná cena po odpočítaní odhadovaných nákladov na dokončenie a predaj.

Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda váženého aritmetického priemeru.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

Znehodnotenie majetku

V súlade s požiadavkami IAS 36 sa ku dňu zostavenia účtovnej závierky posudzuje, či existujú faktory, ktoré by naznačovali, že realizovateľná hodnota budov, stavieb, strojov a zariadení a nehmotného majetku spoločnosti je nižšia ako ich účtovná hodnota. V prípade zistenia takýchto faktorov sa odhadne realizovateľná hodnota budov, stavieb, strojov a zariadení ako ich čistá predajná hodnota alebo súčasná hodnota z nich plynúcich budúcich peňažných tokov v používaní, podľa toho ktorá je vyššia. Každá takto odhadnutá strata zo zníženia hodnoty budov, stavieb, strojov a zariadení sa účtuje v plnej výške vo výkaze ziskov a strát v období, v ktorom zníženie hodnoty nastalo. Diskontné sadzby použité pri výpočte súčasnej hodnoty budúcich peňažných tokov vychádzajú z pozície spoločnosti v ekonomickom prostredí Slovenskej republiky ku dňu zostavenia súvahy.

Rezervy

Rezervy sa účtujú vtedy, keď má spoločnosť aktuálny záväzok (zákonný alebo mimozmluvný) v dôsledku minulej udalosti a súčasne je pravdepodobné, že na uhradenie záväzku bude potrebný odliv zdrojov predstavujúcich ekonomický prospech a výška záväzku sa dá spoľahlivo odhadnúť. Vedenie spoločnosti na základe svojho najlepšieho odhadu určuje výšku rezervy na náklady potrebné na vyrovnanie záväzku k dátumu účtovnej závierky. Ak je vplyv tejto sumy významný, určí sa výška rezervy diskontovaním očakávaných budúcich peňažných tokov diskontnou sadzbou pred zdanením, ktorá odráža aktuálne trhové ocenenie časovej hodnoty peňazí a ak je to potrebné, špecifické riziko spojené s daným záväzkom. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

Účty časového rozlíšenia

Spoločnosť odhaduje výšku výnosov a nákladov, ktoré neboli vyfakturované k dátumu účtovnej závierky. Uvedené položky sa zaznamenajú v účtovníctve a vykážu sa v účtovných výkazoch v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia.

Záväzky zo zamestnaneckých požitkov

Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poistných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

Kapitálové fondy

Kapitálové fondy tvorí zákonný rezervný fond a peňažný príspevok do kapitálových fondov. Zákonný rezervný fond bol vytvorený v súlade so slovenskou legislatívou na pokrytie potenciálnych strát v budúcnosti a je nedistribuuovateľný. Zákonný rezervný fond sa nesmie rozdeliť medzi spoločníkov. Je určený na krytie budúcich strát z podnikania a na zvýšenie základného imania v súlade s platnou legislatívou.

Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja tovaru, za poskytnuté služby a vlastné výkony sa vykazujú v hodnote protiplnenia vtedy, keď na kupujúceho prešli všetky významné riziká a výhody vlastníctva, pričom neexistujú žiadne významné neistoty v súvislosti s inkasom protiplnenia, nákladmi vynaloženými v súvislosti s transakciou a možnými reklamáciami, resp. vrátením tovaru. Výnosy sa vykazujú po odpočte daní a zliav.

Prechod rizík a výhod vlastníctva na kupujúceho sa uskutočňuje pri kúpe tovaru jednorazovo a pri poskytovaní služieb a operatívnom prenájme v priebehu určitého časového obdobia. Pri časovom nesúlade medzi prechodom vlastníctva na kupujúceho a poskytnutím protiplnenia spoločnosť účtuje o príslušnom časovom rozlíšení vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Výnosové úroky sa časovo rozlišujú s odkazom na neuhradenú istinu pomocou metódy efektívnej úrokovej miery. Efektívna úroková miera je sadzba, ktorá presne diskontuje predpokladanú výšku budúcich peňažných tokov počas predpokladanej ekonomickej životnosti finančného majetku na jeho čistú účtovnú hodnotu.

Daň z príjmu

Daň z príjmu za príslušné účtovné obdobie sa skladá zo splatnej a odloženej dane.

Splatná daň z príjmu

Splatné daňové pohľadávky a záväzky sa oceňujú v očakávanej výške ich úhrady daňovému úradu resp. prijatej sumy od daňového úradu. Na ich výpočet sa používajú daňové sadzby a daňové zákony, ktoré sú uzákonené alebo substantívne uzákonené k súvahovému dňu.

Odložená daň z príjmov

Odložená daň z príjmov sa účtuje zo všetkých dočasných rozdielov medzi daňovou a účtovnou zostatkovou hodnotou aktív a pasív existujúcich k dátumu účtovnej závierky súvahovou metódou. Odložená daň z príjmov predstavuje zmenu stavu odložených daňových pohľadávok a záväzkov počas roka s výnimkou odloženej dane súvisiacej s položkami, ktoré sa účtujú priamo do vlastného imania. Zmeny, ktoré vyplývajú z novelizácií a úprav daňovej legislatívy a sadzieb dane sa vykazujú vtedy, keď nové daňové zákony, resp. sadzby nadobudnú platnosť.

Odložené daňové záväzky sa vykazujú zo všetkých zdaniteľných dočasných rozdielov.

Odložené daňové pohľadávky sa vykazujú zo všetkých odpočítateľných dočasných rozdielov iba ak je pravdepodobné, že vznikne dostatočný zdaniteľný zisk, voči ktorému bude možné uplatniť výhody dočasných odpočítateľných rozdielov.

Účtovná hodnota odložených daňových pohľadávok sa posudzuje vždy k dátumu zostavenia finančných výkazov a znižuje sa, ak už nie je pravdepodobné, že vzniknú zdaniteľné príjmy, ktoré by postačovali na uplatnenie odloženej daňovej pohľadávky, či už celej alebo jej časti.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa oceňujú pomocou daňovej sadzby, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase realizácie pohľadávky, resp. zúčtovania záväzku na základe daňových sadzieb a daňových zákonov platných, resp. uzákonených do dátumu zostavenia účtovnej závierky.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa kompenzujú, ak existuje právny nárok na zúčtovanie splatných daňových pohľadávok so splatnými daňovými záväzkami a ak súvisia s daňou z príjmov vyrubenou tým istým daňovým úradom, pričom spoločnosť má v úmysle vyrovnať svoje splatné daňové pohľadávky a záväzky na netto báze.

Štandardy IFRS adaptované spoločnosťou v priebehu účtovného obdobia

Spoločnosť prijala všetky nové a revidované štandardy a interpretácie, ktoré vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (International Accounting Standards Board - IASB) a Výbor pre interpretáciu medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC) pri IASB, ktoré boli schválené na použitie v Európskej únii a ktoré sa vzťahujú na jej činnosti a na účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2019. Výsledkom prijatia týchto nových štandardov boli prijaté nasledovné zmeny v účtovných postupoch spoločnosti.

IFRS 16 – Lízing

Spoločnosť v účtovnom období aplikovala štandard IFRS 16 (zverejnený IASB v januári 2016), ktorý nadobudol účinnosť 1. januára 2019.

IFRS 16 predstavuje nové a doplnené požiadavky v súvislosti s účtovaním lízingov. Uvádza významné zmeny v postupoch účtovania lízingov u nájomcu:

- odstránenie rozdielu medzi operatívnym a finančným prenájomom,
- vykazovanie informácií o novo prenájomom majetku predstavujúcom právo užívať identifikovaný majetok počas doby lízingu (aktívum s právom na užívanie) a o záväzku z lízingu predstavujúcom povinnosť uhrádzať lízingové splátky, a to pri každom lízingu,
- výnimkou z uplatnenia štandardu sú krátkodobé lízingy a lízingy dlhodobého majetku s nízkou účtovnou hodnotou,

Spoločnosť aplikovala IFRS 16 prvýkrát v účtovnom období začínajúcom 1. januára 2019. Pri implementácii tohto štandardu bol použitý modifikovaný retrospektívny prístup bez spätnej úpravy predchádzajúcich účtovných období.

Vplyv novej definície lízingu

Zmena definície lízingu sa týka najmä pojmu kontrola. IFRS 16 určuje, či zmluva obsahuje lízing na základe toho, či má zákazník právo kontrolovať používanie identifikovaného majetku na časové obdobie výmenou za protihodnotu.

Vplyv na účtovanie nájmov doteraz klasifikovaných ako operatívny lízing

IFRS 16 mení spôsob, akým Spoločnosť účtuje o nájmoch doteraz klasifikovaných ako operatívny lízing podľa IAS 17, ktoré neboli prezentované v súvahe.

Spoločnosť podľa IFRS 16 pre všetky lízingy (okrem prípadov uvedených nižšie):

- vykazuje majetok predstavujúci právo užívania a záväzky z prenájmu vo výkaze o finančnej situácii, ocenený v súčasnej hodnote budúcich lízingových splátok;
- vykazuje odpisy majetku predstavujúceho právo užívania a úroky z lízingových záväzkov vo výkaze ziskov a strát;
- vo výkaze peňažných tokov sa oddeľuje celková suma hotovosti vyplatená na hlavnú časť lízingu (prezentovanú v rámci finančných činností) a úroky (prezentované v rámci finančných činností).

Majetok predstavujúci právo z užívania vykázaný podľa IFRS 16 je testovaný na zníženie hodnoty v súlade s IAS 36.

Spoločnosť účtuje krátkodobé lízingy a lízingy dlhodobého majetku s nízkou účtovnou hodnotou priamo do nákladov rovnomerne počas doby nájmu. Implementácia IFRS 16 nemá žiadny vplyv na čistý peňažný tok a na predchádzajúce finančné lízingy definované podľa doteraz platného štandardu IAS 17 Finančné lízingy.

Spoločnosť tiež aplikovala zmeny IFRS štandardov a interpretácií zverejnených IASB, ktoré sú účinné od 1. januára 2020. Ich aplikácia však nemá významný vplyv na poznámky ani na hodnoty vykazované v účtovnej závierke.

Zmeny IFRS 3 – Definícia podniku, ktorá zahŕňa minimálne súbor vstupov a aktivít, ktoré významnou časťou prispievajú k výstupom podniku.

Zmeny IFRS 7, IFRS 9 a IAS 39 – úrokové miery pre účely zabezpečovacích vzťahov

Zmeny IAS 1 a IAS 8 IFRS 9– Definícia významnosti.

Koncepčný rámec – Zmeny a doplnenia odkazov na koncepčný rámec v IFRS

Zmeny IFRS 16 Covid-19

Spoločnosť neaplikovala nasledujúce nové a novelizované IFRS, ktoré boli zverejnené, ale zatiaľ neúčinné a v niektorých prípadoch ešte neschválené EU:

Koncepčný rámec – Zmeny IFRS 3

Pozemky, budovy a zariadenia: Výnosy pred plánovaním využitím - zmeny IAS 16

Nevýhodné zmluvy – náklady na dodržanie zmluvy – zmeny IAS 37

IFRS 1 Prvá aplikácia IFRS -dcérska spoločnosť aplikujúca IFRS prvý krát

IFRS 9 Finančné inštrumenty – účtovanie poplatkov pri zániku finančných záväzkov

IAS 41 Poľnohospodárstvo – zdaňovanie pri oceňovaní reálnou hodnotou

3. Významné neistoty súvisiace s účtovnými odhadmi a kritické úsudky pri aplikovaní účtovných pravidiel

3.1. Významné neistoty súvisiace s účtovnými odhadmi

Pri vypracovaní účtovnej závierky v súlade s IFRS sa od vedenia spoločnosti vyžaduje, aby urobilo odhady a stanovilo predpoklady, ktoré majú vplyv na niektoré čiastky vykázané v účtovnej závierke a v poznámkach k účtovnej závierke. Môže sa stať, že skutočné výsledky sa budú odlišovať od odhadovaných. Rozdiely medzi odhadovanými a skutočnými výsledkami môžu mať významný vplyv na túto účtovnú závierku.

Významné účtovné odhady a hlavné príčiny neistoty odhadov

Pri uplatňovaní účtovných postupov spoločnosti spoločnosť použila nasledujúce odhady a hlavné predpoklady týkajúce sa budúcnosti a ostatné hlavné príčiny neurčitosti odhadov k dátumu súvahy, ktoré predstavujú značné riziko potreby významnej úpravy zostatkových hodnôt majetku a záväzkov v priebehu nasledujúceho finančného roka alebo majú významný vplyv na sumy uvedené vo finančných výkazoch.

Dlhodobý hmotný majetok (doba životnosti a zníženie hodnoty)

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odhadovanej doby životnosti. Ekonomická životnosť dlhodobého hmotného majetku sa odhaduje na základe jeho bežného použitia, prevádzkových podmienok a technológií. Existujú neistoty týkajúce sa budúcich ekonomických podmienok, zmien technológií a podnikateľského prostredia v odvetví, ktoré môžu prípadne vyústiť do budúcich možných úprav odhadovanej životnosti majetku, ktoré môžu významne zmeniť vykazovanú finančnú situáciu, vlastné imanie a zisk.

Opravná položka k zásobám

Spoločnosť vytvára opravnú položku k zásobám, ktorá odráža odhadovanú stratu zo zastaraných a poškodených zásob a zo zníženia trhovej hodnoty zásob. Pri určovaní výšky opravnej položky k zásobám vedenie spoločnosti používa informácie o vekovej štruktúre zásob a ich očakávanom budúcom použití ako aj údaje o likvidácii takýchto zásob z minulosti a tiež údaj o trhových hodnotách hotových výrobkov.

Opravná položka k pohľadávkam

Spoločnosť vytvára opravnú položku k pohľadávkam, ktorá odráža časť pohľadávok, ktorú spoločnosť odhaduje, že nebude schopná inkasovať od svojich zákazníkov. Pri určovaní výšky opravnej položky k pohľadávkam vedenie spoločnosti používa informácie o vekovej štruktúre pohľadávok v kombinácii s individuálnym posúdením jednotlivých zákazníkov.

Podnikové kombinácie a alokácia obstarávacej ceny akvizície

Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky obstarávanej spoločnosti alebo časti podniku sú vykazované a oceňované v ich reálnej hodnote ku dňu akvizície. Alokácia obstarávacej ceny akvizície pre jednotlivé položky obstaraného čistého majetku pre potreby finančného vykazovania je realizovaná s pomocou profesionálnych poradcov alebo na základe posúdenia manažmentu.

Analýza ocenenia je založená na historických informáciách a očakávaných faktoch, ktoré sú k dispozícii ku dňu podnikovej kombinácie. Akékoľvek očakávané fakty, ktoré môžu mať vplyv na reálnu hodnotu obstaraného majetku, sú založené na očakávaniach manažmentu ohľadom vývoja v konkurenčnom a ekonomickom prostredí, ktoré v tom čase existovali.

Výsledky analýzy ocenenia sú použité aj pre určenie doby odpisovania a amortizácie hodnôt priradených k špecifickým položkám dlhodobého hmotného a nehmotného majetku.

Testovanie zníženia hodnoty

V deň akvizície je obstarný goodwill priradený jednotlivým jednotkám generujúcim peňažné prostriedky (angl. cash-generating unit, „CGU“), pre ktoré sa očakáva, že budú vytvárať ekonomický úžitok zo synergických efektov vznikajúcich pri podnikových kombináciách.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, spoločnosť posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty goodwillu. V prípade, že nie je zistený indikátor možného zníženia hodnoty, spoločnosť testuje goodwill vykázaný pri podnikovej kombinácii počas bežného účtovného obdobia a goodwill vykázaný už v minulých obdobiach, na možné zníženie hodnoty raz ročne k 31. decembru, teda ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Úžitková hodnota takéhoto majetku je odvodená od budúcich peňažných tokov odhadnutých manažmentom, aktualizovaných od doby akvizície. Testovanie v sebe obsahuje použitie určitých zásadných účtovných odhadov, úsudkov a predpokladov, ktoré sú svojou podstatou komplexné a v budúcnosti nemusia byť zhodné so skutočnými výsledkami. Aj malé zmeny v týchto predpokladoch môžu mať významný dopad na výsledok testovania.

3.2. Kritické úsudky pri aplikovaní účtovných pravidiel

Metóda konsolidácie dcérskej spoločnosti vychádza z posúdenia zmluvných ustanovení dohôd vlastníkov a stav spoločnosti smerom k menovaniu členov štatutárnych orgánov a oprávnenia členov štatutárnych orgánov menovaných spoločnosťou vykonávať rozhodujúce manažérske rozhodnutia.

4. Pozemky, budovy a zariadenia

K 31.12.2020

v EUR	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Ostatný hmotný majetok	Nedokončené investície	Celkom
Obstarávacie náklady						
K 1.1.2020	5 861 791	31 105 568	8 919 668	8 209 532	2 091 989	56 188 548
Prírastky	-	1 374 747	2 469 382	3 173 683	-	7 017 812
Úbytky	-	-71 800	-158 676	-760 267	-	-990 743
Prevody	-	530 537	-	-	-530 537	-
K 31.12.2020	5 861 791	32 939 052	11 230 374	10 622 948	1 561 452	62 215 617
Oprávky						
K 1.1.2020	-	-4 918 425	-3 557 684	-5 028 340	-	-13 504 449
Odpisy	-	-1 825 128	-1 731 197	-1 726 867	-	-5 283 192
Úbytky	-	71 800	158 676	760 267	-	990 743
K 31.12.2020	-	-6 671 753	-5 130 205	-5 994 940	-	-17 796 898
Opravné položky						
K 1.1.2020	-12 697	-616	-16 787	-28 481	-9 110	-67 691
Tvorba	-118 887	-5 768	-42 600	-	-85 300	-252 555
Zrušenie	-	-	-	-	-	-
K 31.12.2020	-131 584	-6 384	-59 387	-28 481	-94 410	-320 246
K 31.12.2020	5 730 207	26 260 915	6 040 782	4 599 527	1 467 042	44 098 472
K 31.12.2019	5 849 094	26 186 527	5 345 197	3 152 711	2 082 879	42 616 408

Spoločnosť eviduje k 31.12.2020 a 31.12.2019 bez výnimky dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo a s ktorým má obmedzené právo nakladať. Jedná sa o 15 nehnuteľností s prislúchajúcimi pozemkami. Dlhodobý nehnuteľný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených živelnou pohromou do výšky 45 272 tis. EUR a dlhodobý hnuteľný majetok až do výšky 32 895 tis. EUR.

K 31.12.2019

v EUR	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Ostatný hmotný majetok	Nedokončené investície	Celkom
Obstarávacie náklady						
K 1.1.2019	5 861 791	30 153 633	7 190 733	6 023 273	505 496	49 734 926
Prírastky	-	954 655	2 313 125	2 512 443	2 091 989	7 872 212
Úbytky	-	-508 216	-584 190	-326 184	-	-1 418 590
Prevody	-	505 496	-	-	-505 496	-
K 31.12.2019	5 861 791	31 105 568	8 919 668	8 209 532	2 091 989	56 188 548
Oprávky						
K 1.1.2019	-	-3 602 699	-2 515 893	-3 958 279	-	-10 076 871
Odpisy	-	-1 823 942	-1 625 981	-1 396 245	-	-4 846 168
Úbytky	-	508 216	584 190	326 184	-	1 418 590
K 31.12.2019	-	-4 918 425	-3 557 684	-5 028 340	-	-13 504 449
Opravné položky						
K 1.1.2019	-44 821	-2 175	-16 060	-	-32 157	-95 213
Tvorba	-	-	-12 237	-28 481	-	-40 718
Zrušenie	32 124	1 559	11 510	-	23 047	68 240
K 31.12.2019	-12 697	-616	-16 787	-28 481	-9 110	-67 691
Čistá účtovná hodnota						
K 31.12.2019	5 849 094	26 186 527	5 345 197	3 152 711	2 082 879	42 616 408
K 31.12.2018	5 816 970	26 548 759	4 658 780	2 064 994	473 339	39 562 842

5. Aktiva s právom na užívanie

K 31.12.2020

v EUR	Budovy a obchodné priestory	Celkom
Obstarávacie náklady		
K 1.1.2019		
Aktíva s právom užívania pri prvotnom použití IFRS 16	22 447 402	22 447 402
Prírastky	9 387 291	9 387 291
Odpisy	-4 280 854	-4 280 854
K 31.12.2019	27 553 839	27 553 839
K 1.1.2020	60 569 362	60 569 362
Prírastky	3 782 336	3 782 336
Úbytky	-937 778	-937 778
K 31.12.2020	63 413 920	63 413 920
Oprávky		
K 1.1.2020	-33 015 523	-33 015 523
Odpisy	-5 889 808	-5 889 808
Úbytky	558 538	558 538
K 31.12.2020	-38 346 793	-38 346 793
K 31.12.2020	25 067 127	25 067 127
K 31.12.2019	27 553 839	27 553 839

V súvislosti s aplikáciou štandardu IFRS 16 si spoločnosť prenajíma budovy a obchodné priestory pre svoje predajne.

6. Nehmotný majetok

K 31.12.2020

v EUR	Softvér	Goodwill	Oceniteľné práva	Ostatný nehmotný majetok	Nedokončené investície	Celkom
Obstarávacie náklady						
K 1.1.2020	1 043 146	10 365 539	14 384	95 985	-	11 519 054
Prírastky	150 913	-	-	16 163	66 950	234 026
Úbytky	-130 807	-	-	-92 834	-	-223 641
Prevody	-	-	-	-	-	-
K 31.12.2020	1 063 252	10 365 539	14 384	19 314	66 950	11 529 439
Oprávky						
K 1.1.2020	-521 059	-5 184 103	-12 380	-83 370	-	-5 800 912
Odpisy	-273 077	-1 481 236	-2 004	-13 189	-	-1 769 506
Úbytky	130 808	-	-	92 833	-	223 641
K 31.12.2020	-663 328	-6 665 339	-14 384	-3 726	0	-7 346 777
Opravné položky						
K 1.1.2020	-17 215	-586 727	-	-11 901	-	-615 843
Tvorba	-161 193	-	-	-	-	-161 193
Zrušenie	-	89 648	-	-	-	89 648
K 31.12.2020	-178 408	-497 079	0	-11 901	0	-687 388
Čistá účtovná hodnota						
K 31.12.2020	221 515	3 203 121	0	3 688	66 950	3 495 274
K 31.12.2019	504 872	4 594 709	2 004	714	0	5 102 299

K 31.12.2019

v EUR	Softvér	Goodwill	Oceniteľné práva	Ostatný nehmotný majetok	Nedokončené investície	Celkom
Obstarávacie náklady						
K 1.1.2019	961 067	10 365 539	14 384	104 776	-	11 445 766
Prírastky	82 079	-	-	141	-	82 220
Úbytky	-	-	-	-8 932	-	-8 932
Prevody	-	-	-	-	-	-
K 31.12.2019	1 043 146	10 365 539	14 384	95 985	-	11 519 054
Oprávky						
K 1.1.2019	-240 176	-3 702 867	-8 784	-64 925	-	-4 016 752
Odpisy	-280 883	-1 481 236	-3 596	-27 377	-	-1 793 092
Úbytky	-	-	-	8 932	-	8 932
K 31.12.2019	-521 059	-5 184 103	-12 380	-83 370	-	-5 800 912
Opravné položky						
K 1.1.2019	-867	-586 727	-	-	-	-587 594
Tvorba	-16 348	-	-	-11 901	-	-28 249
Zrušenie	-	-	-	-	-	-
K 31.12.2019	-17 215	-586 727	-	-11 901	-	-615 843
Čistá účtovná hodnota						
K 31.12.2019	504 872	4 594 709	2 004	714	-	5 102 299
K 31.12.2018	720 024	6 075 945	5 600	39 851	-	6 841 420

K 31. decembru 2020 a 2019 spoločnosť nemala majetok, ktorý by bol predmetom záložného práva, ani neeviduje majetok s obmedzeným právom používania.

7. Zásoby

Štruktúra zásob je nasledovná:

	31.12.2020	31.12.2019
Materiál	244 486	86 274
Tovar	16 842 579	13 388 744
Celkom Brutto	17 087 065	13 475 018
Opravné položky	-276 606	-354 824
Celkom Netto	16 810 459	13 120 194

Na zásoby bolo dňa 16.2.2017 zriadené záložné právo v prospech úverujúceho subjektu J&T FINANCE GROUP SE.

8. Pohľadávky a poskytnuté pôžičky

K 31.12. pozostávali pohľadávky z nasledujúcich položiek:

Položka	31.12.2020	31.12.2019
Dlhodobé pohľadávky		
Pohľadávky z obchodného styku	28 564	49 371
Spolu dlhodobé pohľadávky	28 564	49 371
Krátkodobé pohľadávky		
Pohľadávky z obchodného styku	3 874 802	2 991 584
Daňové pohľadávky (okrem dane z príjmov)	1 018	8 307
Spolu krátkodobé pohľadávky	3 875 820	2 999 891
Poskytnuté pôžičky	0	407
Celkom pohľadávky	3 904 384	3 049 669

K 31. decembru 2020 a 2019 spoločnosť nemala pohľadávky, ktoré by boli založené na zabezpečenie bankových úverov.

Štruktúra pohľadávok podľa doby splatnosti k 31.12.2020:

Kategória pohľadávok	Do lehoty splatnosti	Po lehote splatnosti			Celkom
		< 90 dní	< 360 dní	> 360 dní	
Dlhodobé	28 564				28 564
Krátkodobé	4 186 655	174 750	215 604	2 667 336	7 244 345
Opravná položka					-3 368 525
Pohľadávky, netto					3 904 384

Štruktúra pohľadávok podľa doby splatnosti k 31.12.2019:

Kategória pohľadávok	Do lehoty splatnosti	Po lehote splatnosti			Celkom
		< 90 dní	< 360 dní	> 360 dní	
Dlhodobé	49 371				49 371
Krátkodobé	2 947 640	509 572	171 353	2 693 057	6 321 622
Opravná položka					-3 321 324
Pohľadávky, netto					3 049 669

Priemerná doba splatnosti vystavených faktúr je 14 dní.

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

Zmena stavu opravných položiek	31.12.2020	31.12.2019
Počiatkový stav	3 321 324	3 244 049
Tvorba opravných položiek	209 706	93 846
Zrušenie opravných položiek	-162 505	-16 571
Celkom opravné položky	3 368 525	3 321 324

Spoločnosť eviduje ostatné finančné práva vyplývajúce z nájmu priestorov. Ročné výnosy zo zmlúv za prenájom, ktoré boli uzatvorené na dobu neurčitú predstavujú 599 407 EUR.

Informácie o prenájme obchodných priestorov na dobu určitú sú znázornené v nižšie uvedenej tabuľke:

Položka	Suma splatná do 1r	Splatné splatná od 1r do 5r	Suma splatná nad 5r
Obchodné priestory	573 143	1 270 459	492 377
Spolu	573 143	1 270 459	492 377

9. Peniaze a peňažné ekvivalenty

v EUR	31.12.2020	31.12.2019
Pokladnica	996 589	734 989
Bankové účty a vklady	1 677 674	1 105 282
Peniaze a peňažné ekvivalenty	2 674 263	1 840 271

10. Krátkodobý finančný majetok

K 31.12.2020 krátkodobý finančný majetok predstavuje investície v podielových fondoch s cieľom dosiahnuť zisk z ich predaja.

11. Časové rozlíšenie aktívne

v EUR	31.12.2020	31.12.2019
Náklady budúcich období – dlhodobé:		
Prenájom	37 461	65 770
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	37 461	65 770
Náklady budúcich období – krátkodobé:		
Prenájom	388 161	366 370
Ostatné	120 896	121 616
Príjmy budúcich období	-	7 165
Spolu náklady a príjmy budúcich období - krátkodobé	509 056	495 151

12. Vlastné imanie

Súčasťou kapitálových fondov je zákonný rezervný fond vo výške 863 813 EUR, ktorý bol vytvorený v súlade s platnou legislatívou na pokrytie strát v budúcnosti a je nedistribovateľný. Zákonný rezervný fond sa nesmie rozdeliť medzi spoločníkom. Je určený na krytie budúcich strát z podnikania alebo na zvýšenie základného imania v súlade s platnou legislatívou. Súčasťou kapitálového fondu je aj peňažný príspevok od materskej účtovnej jednoty v hodnote 19 200 000 EUR.

Podiel na vlastnom imaní dcérskej spoločnosti spoločnosť prezentuje v nerozdelených ziskoch.

13. Rezervy

K 31.12.2020 pozostávali rezervy z nasledujúcich položiek:

v EUR	31.12.2019	Tvorba	Čerpanie	Zrušenie	31.12.2020
Dlhodobé rezervy					
Rezerva na nájomné	64 006	96 000	-	-	160 006
Rezerva na uvedenie cudzích budov do pôvodného stavu	211 548	-	-	-	211 548
Rezerva - poradenstvo W4u	-	57 200	-	-	57 200
Spolu dlhodobé rezervy	275 554	153 200	-	-	428 754
Krátkodobé rezervy					
Zákonné rezervy	407 040	2 037 740	2 037 689	-	407 091
Rezerva na prémie	340 467	232 659	130 000	-	398 844
Rezervy nefakturované dodávky	705 483	469 677	426 458	-	748 702
Rezerva na obrátové nájomné	42 298	107 382	110 991	-	38 689
Rezerva za sankcie	1 000 000	1 200 000	-	1 000 000	1 200 000
Paušálne rezervy	1 000 000	200 000	-	-	200 000
Ostatné rezervy	150 549	500	82 583	-	68 466
Spolu krátkodobé rezervy	2 601 554	4 247 959	2 787 721	1 000 000	3 061 792
Spolu	2 877 108	4 401 159	2 787 721	1 000 000	3 490 546

Spoločnosť prehodnotila výšku potrebných rezerv na základe nových skutočností ku dňu závierky za rok končiaci sa 31.12.2020.

K 31.12.2019 pozostávali rezervy z nasledujúcich položiek:

v EUR	31.12.2018	Tvorba	Čerpanie	Zrušenie	31.12.2019
Dlhodobé rezervy					
Rezerva na nájomné	64 006	-	-	-	64 006
Rezerva na uvedenie cudzích budov do pôvodného stavu	211 548	-	-	-	211 548
Spolu dlhodobé rezervy	275 554	-	-	-	275 554
Krátkodobé rezervy					
Rezerva na prémie	276 200	340 467	-126 976	-149 224	340 467
Rezerva na nevyčerpané dovolenky a súvisiace odvody	547 047	407 040	-547 047	-	407 040
Rezervy na nevyfakturované dodávky	382 926	705 483	-273 555	-109 371	705 483
Rezerva na obrátové nájomné	2 860	42 298	-2 860	-	42 298
Rezerva za sankcie	-	1 000 000	-	-	1 000 000
Ostatné rezervy	18 896	106 266	-18 896	-	106 266
Spolu krátkodobé rezervy	1 227 929	2 601 554	-969 334	-258 595	2 601 554
Spolu	1 503 483	2 601 554	-969 334	-258 595	2 877 108

14. Záväzky

K 31.12. pozostávali záväzky z nasledujúcich položiek:

v EUR	31.12.2020	31.12.2019
Dlhodobé záväzky		
Zábezpeky na nájom	50 307	74 377
Sociálny fond	166 247	177 208
Spolu dlhodobé záväzky	216 554	251 585
Krátkodobé záväzky		
Záväzky z obchodného styku	14 800 668	12 935 243
Nevyfakturované dodávky	103 075	90 705
Daňové záväzky (okrem dane z príjmov)	932 661	552 292
Záväzky voči zamestnancom	1 199 448	916 610
Záväzky zo sociálneho poistenia	705 276	586 683
Spolu krátkodobé záväzky	17 741 128	15 081 533

15. Závazky z lízingu

Spoločnosť si prenajíma budovy a obchodné priestory pre svoje predajne. Závazky z prenájmu obsahujú fixné platby za dobu prenájmu. Priemerná úroková sadzba aplikovaná na záväzky z prenájmu predstavuje 3%. V dobe prenájmu sú zahrnuté aj očakávané predĺženia doby nájmu, ako spoločnosť vyhodnotila pravdepodobnosť ich využitia.

	Budovy a obchodné priestory	Celkom
Vplyv prvotného uplatnenia IFRS 16 k 1.1.2019	25 308 025	25 308 025
Prírastky	9 387 291	9 387 291
Nákladové úroky	762 618	762 618
Platby lízingových záväzkov	-5 147 514	-5 147 514
K 31.12.2019	30 310 420	30 310 420
Úrokové náklady	857 533	857 533
Platby záväzkov	-6 896 745	-6 896 745
Prírastky (nové zmluvy)	3 782 336	3 782 336
Úbytky (zrušené zmluvy)	-379 240	-379 240
K 31.12.2020	27 674 304	27 674 304

Veková štruktúra záväzkov z lízingu k 31.12.2020:

Položka	Suma splatná do 1r	Splatné splatná od 1r do 5r	Suma splatná nad 5r	Celkom
Nájom budov a pozemkov	6 747 597	19 195 526	1 731 180	27 674 303
Spolu	6 747 597	19 195 526	1 731 180	27 674 303

Veková štruktúra záväzkov z lízingu k 31.12.2019:

Položka	Suma splatná do 1r	Splatné splatná od 1r do 5r	Suma splatná nad 5r	Celkom
Nájom budov a pozemkov	6 640 832	21 773 522	1 896 066	30 310 420
Spolu	6 640 832	21 773 522	1 896 066	30 310 420

16. Prijaté pôžičky

Banka	Mena	Dlžná suma	Splatné do 1r	Splatné do 2-5r	Úrok
J&T FINANCE GROUP SE	EUR	13 656 256	13 656 256	-	4,6%
Spolu		13 656 256	13 656 256	-	

Pôžička je splatná do jedného roka s možnosťou prolongácie o 1 kalendárny rok.

17. Daň z príjmov a odložená daň

Štruktúra daňového nákladu vypočítaného s použitím daňovej sadzby vo výške 21% (2019: 21%) zo zisku pred zdanením je nasledovná:

v EUR	2020		2019	
	Základ dane	Daň	Základ dane	Daň
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-6 157 370	-1 293 048	-10 708 877	-2 248 864
Daňovo neuznané náklady (trvalé rozdiely)	530 584	111 423	3 289 830	690 864
Výnos nepodliehajúci dani (trvalé rozdiely)	-40 506	-8 506	-	-
Neúčtovaná odložená daňová pohľadávka	-	-	7 419 047	1 558 000
Zrážková daň		-		16 844
Daň z príjmov		-1 130 111		16 844
Splatná daň		-		16 844
Odložená daň		-1 130 111		-
Celková vykázaná daň		-1 130 111		16 844

Bežná daň z príjmu predstavuje zrážkovú daň z výnosov z finančného majetku.

Odložená daň:

v EUR	31.12.2020	31.12.2019
Majetok, stroje a zariadenia	-2 453 079	-2 439 008
Majetok s právom užívania	-5 264 097	-5 786 306
Zásoby	58 087	74 513
Pohľadávky	707 390	697 478
Závazky	158 924	158 924
Závazky z prenájmu	5 811 604	6 365 188
Rezervy	647 421	518 714
Daňová strata	1 463 861	2 417 405
Čistá odložená daňová pohľadávka	1 130 111	2 006 908

Odložená daň bola vypočítaná za použitia 21% sadzby dane platnej od 1. januára 2017. Spoločnosť k 31.12.2019 o odloženej daňovej pohľadávke neúčtovala z dôvodu neistoty dostatočných základov dane v budúcnosti.

18. Časové rozlíšenie pasívne

Štruktúra časového rozlíšenia je nasledovná:

v EUR	31.12.2020	31.12.2019
Výnosy budúcich období – dlhodobé:		
Nájom	91 061	60 617
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	91 061	60 617
Výnosy budúcich období – krátkodobé:		
Nájom	57 318	62 372
Ostatné	87 544	76 174
Výdavky budúcich období	2 064	10 715
Spolu výnosy a výdavky budúcich období - krátkodobé	146 925	149 261

19. Náklady**19.1. Spotreba materiálu, tovaru a služieb**

Hlavné zložky materiálu, tovaru a služieb za roky končiace:

v EUR	31.12.2020	31.12.2019
Spotreba materiálu a tovaru		
Predaj tovaru	122 756 707	97 693 633
Spotreba materiálu	1 381 759	1 130 227
Spotreba energií	3 927 646	3 495 572
Spotreba tovaru, materiálu a energii celkom	128 066 112	102 319 432
Služby		
Nájmy a súvisiace služby	1 992 726	1 771 246
Personálne služby	4 132 186	4 424 208
Marketing a podpora predaja	2 680 418	2 679 608
Opravy a údržba	1 238 919	1 172 143
Monitorovanie	935 281	890 471
IT služby	735 236	500 435
Gastro poplatky	600 737	424 128
BOZP a revízie	185 550	208 133
Odvoz odpadu	392 769	238 585
Právne a poradenské služby	175 354	194 919
Telefóny a internet	280 067	222 959
Upratovanie	208 123	237 103
Zvoz a spracovanie hotovosti	139 041	104 304
Audit	25 408	21 396
Ostatné služby	801 333	712 237
Služby celkom	14 523 148	13 801 875
Spolu	142 589 260	116 121 307

19.2. Mzdové náklady

Hlavné zložky mzdových nákladov za roky končiace:

v EUR	31.12.2020	31.12.2019
Hrubé mzdy	17 005 049	13 565 864
Náklady na sociálne zabezpečenie	5 925 551	4 677 984
Ostatné sociálne náklady	897 324	698 141
Spolu	23 827 924	18 941 989

19.3. Ostatné prevádzkové náklady

Hlavné zložky prevádzkových nákladov za roky končiace:

v EUR	31.12.2020	31.12.2019
Dane a poplatky	470 044	359 212
Zúčtovanie a tvorba opravných položiek k pohľadávkam	207 794	79 266
Manká a škody	1 160 214	1 664 193
Odpis pohľadávok	32 851	866
Pokuty a penále	430 355	1 176 090
Ostatné	333 750	382 134
Spolu	2 635 008	3 661 761

19.4. Ostatné finančné náklady

Hlavné zložky finančných nákladov za roky končiace:

v EUR	31.12.2020	31.12.2019
Bankové poplatky	402 829	265 328
Ostatné finančné náklady	248 320	243 696
Spolu	651 149	509 024

20. Výnosy**20.1. Tržby za predaj vlastných výrobkov, služieb a tovaru**

Hlavné zložky vlastných výrobkov, služieb a tovaru za roky končiace:

v EUR	31.12.2020	31.12.2019
Tržby z predaja tovaru	171 343 268	131 926 846
Odplata za službu logistiky	313 835	2 488 648
Nájom	1 599 892	2 162 405
Odplata za administratívne služby	280 401	193 825
Tržby z predaja služieb	3 880 313	2 726 160
Spolu	177 417 709	139 497 884

20.2. Ostatné prevádzkové výnosy

Hlavné zložky prevádzkových výnosov, služieb a tovaru za roky končiace:

v EUR	31.12.2020	31.12.2019
Penále a pokuty	41 854	26 192
Aktivácia vnútropodnikových služieb	236 882	199 303
Prijaté náhrady	47 543	464 754
Ostatné výnosy	437 495	405 485
Spolu	763 774	1 095 734

21. Riadenie rizika

Riadenie kapitálového rizika

Spoločnosť spravuje svoj kapitál spôsobom, aby zachovala svoju schopnosť pokračovať v nepretržitej činnosti (going concern), zatiaľ čo sa snaží maximalizovať návratnosť investície spoločníkom. Spoločnosť využíva externé zdroje na financovanie svojej činnosti v hodnote 13 656 256 EUR.

Faktory finančného rizika

Svojou činnosťou sa spoločnosť vystavuje rôznym finančným rizikám, ktoré zahŕňajú riziko úrokových sadzieb, menové riziko a úverové riziko. Vo svojom komplexnom programe riadenia rizík sa spoločnosť sústreďuje na nepredvídateľnosť finančných trhov a snaží sa minimalizovať ich možné negatívne dôsledky na svoju finančnú výkonnosť.

Menové riziko

Vstupom Slovenska do Eurozóny sa menové riziko spoločnosti stalo zanedbateľné, keďže podstatná väčšina transakcií je v EUR.

Spoločnosť neeviduje významné riziká súvisiace s pohybom kurzov vzhľadom na denominovanie prevažnej väčšiny transakcií vo funkčnej mene a minima finančných nástrojov s dlhodobým časovým horizontom.

Úverové riziko

Úverové riziko predstavuje riziko, že protistrana nesplní svoje zmluvné záväzky, dôsledkom čoho spoločnosť utrpí finančnú stratu. Spoločnosť prijala zásadu, že bude obchodovať iba s dôveryhodnými obchodnými partnermi a prípadne uplatňovať kreditné limity ako prostriedok na zníženie rizika finančnej straty z neplnenia protistrany.

Peňažné transakcie sa obmedzujú na renomované finančné inštitúcie. Spoločnosť nemá postupy, ktoré by limitovali výšku úverovej angažovanosti voči ktorejkoľvek finančnej inštitúcii.

Hlavným zdrojom tržieb spoločnosti je predaj za hotovosť, čo predstavuje zásadnú časť výnosov a minimalizuje úverové riziko.

Úrokové riziko

Spoločnosť neeviduje významné riziká súvisiace s pohybom úrokových sadzieb (EURIBOR, LIBOR a podobne), vzhľadom na využívanie úverových nástrojov s krátkym časovým profilom.

Riziko likvidity

Obozretné riadenie rizika likvidity predpokladá udržiavanie dostatočného objemu peňažných prostriedkov a obchodovateľných cenných papierov, dostupnosť financovania prostredníctvom primeraného objemu

úverových liniek a schopnosť zatvárať otvorené trhové pozície. Spoločnosť udržiava dostatočný objem peňažných prostriedkov a nemá žiadne otvorené trhové pozície.

Spoločnosť má prístup k skupinovým úverovým linkám, ktorej výška nie je stanovená. Spoločnosť očakáva, že svoje záväzky vyrovná z prevádzkových peňažných tokov a z výnosov zo splatných finančných aktív.

Reálne hodnoty finančných aktív a finančných pasív

Spoločnosť neeviduje významné rozdiely medzi účtovnými a reálnymi hodnotami finančných aktív a pasív.

22. Spriaznené osoby

V priebehu roka 2020 a 2019 spoločnosť uskutočnila tieto obchodné transakcie so spriaznenými osobami (v EUR):

Názov spoločnosti	Výnosy 2020	Pohľadávky k 31. decembru 2020	Výnosy 2019	Pohľadávky k 31. decembru 2019
Super Office, s.r.o.	1 947 670	866 002	918 638	704 829
Total	1 947 670	866 002	918 638	704 829

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Kľúčovým manažmentom sú osoby, ktoré majú právomoc a zodpovednosť za plánovanie, riadenie a kontrolu činnosti účtovnej jednotky, priamo alebo nepriamo, vrátane každého výkonného riaditeľa alebo iného riaditeľa účtovnej jednotky. Priemerný počet osôb kľúčového manažmentu v roku 2020 a 2019 bol 9.

Odmeny vyplatené osobám kľúčového manažmentu sú nasledovné:

Názov položky	31.12.2020	31.12.2019
Mzdy a ostatné krátkodobé zamestnanecké pôžitky	830 073	800 758
Doplňkové dôchodkové poistenie	-	-
Total	830 073	800 758

Kľúčovému manažmentu neboli poskytnuté žiadne iné významné platby alebo výhody.

Všetky transakcie so spriaznenými osobami boli uskutočnené na základe bežných trhových podmienok.

23. Podmienené aktíva a záväzky

Spoločnosť neeviduje podmienené aktíva a záväzky.

24. Udalosti po dátume súvahy

Nenastali žiadne významné udalosti po dátume súvahy.

Zostavená dňa: 10. júna 2021

Schválená dňa:



Stanislav Čajka

konateľ



Ing. Maroš Straka

konateľ

**Konsolidovaná výročná správa
o podnikateľskej činnosti spoločnosti
Terno real estate, s.r.o.
za rok 2020**

Identifikácia spoločnosti:

Názov spoločnosti: TERNO real estate s.r.o.

Adresa: Bratská 3, 851 01 Bratislava

IČO: 50020188

Základné imanie: 68.305.000 EUR

Právny štatút:

Spoločnosť s ručením obmedzeným bola založená dňa 12.10.2015 a zapísaná do Obchodného registra dňa 31.10.2015.

Štatutárny orgán k 31.12.2020

Mgr. František Paller, konateľ

Stanislav Čajka, konateľ

Ing. Maroš Straka, konateľ

História spoločnosti

Spoločnosť bola založená v roku 2015 zmluvou o vklade časti podniku ako nepeňažného vkladu do základného imania spoločnosti – spoločnosť TERNO Slovensko, spotrebné družstvo. Predmetom vkladu bola divízia prevádzky a správy nehnuteľností. Po zrealizovaní vkladu s účinnosťou od 1/2016 začala spoločnosť podnikáť v oblasti prenájmu nehnuteľností spolu s poskytovaním služieb spojených s prenájomom.

Následne spoločnosť kúpila na základe zmluvy o Predaji časti podniku zo dňa 22.3.2016 divíziu maloobchodu a distribúcie od spoločnosti Diligentia R.C., s.r.o. s účinnosťou od 1.7.2016 – maloobchodná sieť predajní "Moja Samoška" a centrálné distribučné sklady.

Realizačnou zmluvou o predaji časti podniku zo dňa 28.10. 2016 spoločnosť TERNO Group k.s. predala spoločnosti časť svojho podniku (tri prevádzky Hypernova v Pezinku, Poprade, Prešove) s účinnosťou od 1. 11.2016 čím vznikla súčasná maloobchodná sieť predajní "Moja Samoška" "Terno" a "Hypernova" s počtom viac ako 100 filiállok lokalizovaných prevažne v oblasti Bratislavy a okolia.

Počas rokov 2018 a 2019 prešla spoločnosť konsolidáciou siete a postupne boli zatvárané nerentabilné prevádzky. Posledná predajňa pod značkou „Hypernova“ bola zatvorená v roku 2018. V roku 2018 bola zároveň otvorená prvá prevádzka pod novou značkou KRAJ. Ku koncu roka 2020 spoločnosť prevádzkovala Divíziu Real Estate (Správa a prenájom nehnuteľností) pozostávajúcu z 20 nehnuteľností a Divíziu Retail (Maloobchod) s počtom 140 filiállok a centrálny sklad.

Priemerný počet zamestnancov počas účtovného obdobia: 1219**Informácia o ekonomických vzťahoch spoločnosti s spriaznených osobách**

Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je materská spoločnosť SANDBERG INVESTMENT FUND SICAV Plc.

Počas roku 2017 vznikla spoločnosť Petržalská tržnica s.r.o. ako dcérska spoločnosť spoločnosti Terno real estate s.r.o., v ktorej má spoločnosť 99,9% podiel ku koncu roku 2020.

Spoločnosť nemá v zahraničí registrovanú žiadnu organizačnú zložku.

Organizačná štruktúra spoločnosti tvorí prílohu č.1

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2020

Podľa účtovnej závierky overenej audítorom dňa 26.03.2021 zostavenej k 31. 12. 2020 spoločnosť dosiahla hospodársky výsledok vo výške -4.585 tis. EUR. Vedenie spoločnosti navrhne jedinému spoločníkovi spoločnosti stratu za rok 2020 preúčtovať na účet neuhradenej straty minulých rokov.

Spoločnosť bola počas roku 2020 pri svojej činnosti vystavená rizikám a neistotám, ktoré boli spojené so silným konkurenčným prostredím v oblasti maloobchodu, legislatívnou reguláciou v podobe Zákona č. 362/2012 Z. z. Zákon o neprimeraných podmienkach v obchodných vzťahoch, ktorých predmetom sú potraviny ako aj meniacim sa podmienkam na trhu práce.

Vzhľadom na charakter svojej hlavnej podnikateľskej činnosti spoločnosť v roku 2020 neinvestovala žiadne finančné prostriedky do oblasti vedy a výskumu.

V priebehu roka 2020 spoločnosť otvorila 37 nových filiálok a zároveň v rámci reštrukturalizácie siete zatvorila 4 prevádzky.

Zodpovedné správanie k životnému prostrediu spoločnosť dokazuje každým dňom. Triedenie odpadu, energeticky úsporné svietidlá v predajniach, obmena elektricky neefektívnych chladiacich zariadení sú len vybranou vzorkou aktivít, ktoré sú v rámci dennej prevádzky zakomponované do procesov s cieľom minimalizovať záťaž na životné prostredie. V roku 2020 spoločnosť presťahovala suchý sklad do nových priestorov, ktoré v porovnaní so súčasným skladovým priestorom vyžadujú výrazne menej elektrickej energie potrebnej na prevádzku. Chladený sklad bude presťahovaný v roku 2021.

Finančná analýza podniku**Zadlženosť spoločnosti**

	2018	2019	2020
Celková zadlženosť	49,3%	46,6%	45,9%
Dlhodobá zadlženosť	1,0%	1,0%	0,3%
Krátkodobá zadlženosť	47,6%	45,0%	40,8%

Likvidita

	2018	2019	2020
Likvidita 1.stupňa	0,19	0,06	0,12
Likvidita 2.stupňa	0,37	0,29	0,37
Likvidita 3.stupňa	0,82	0,75	0,91

Udalosti osobitého významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia:

Spoločnosť počas prvého kvartálu roku 2021 otvorila 2 nové prevádzky.

Taktiež sa spoločnosť musela vysporiadať s mimoriadnou situáciou v súvislosti s rizikom šírenia nákazy koronavírusom COVID – 19. Predovšetkým opatrenia potrebné na zabránenie šírenia nákazy spôsobili významný nárast nákladov spoločnosti a rovnako nepredvídateľné spotrebiteľské správanie (predzásobenie a následne znížená spotreba) sťažujú podnikateľské prostredie v odvetví maloobchodu. Napriek uvedenému spoločnosť nevníma aktuálnu situáciu a z nej vyplývajúce možné komplikácie ako prekážky, ktoré by ohrozovali možnosť nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

Ciele spoločnosti pre rok 2021 :

- Dosiahnuť pozitívny prevádzkový zisk za celú spoločnosť
- Pokračovať v expanzii siete
- Rozšíriť divíziu Veľkoobchod

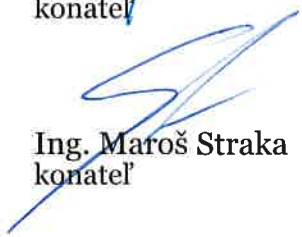
Prílohy :

1. Organizačná štruktúra spoločnosti
2. Správa nezávislého audítora
3. Konsolidovaná účtovná závierka k 31.12.2020

V Bratislave dňa 3.5.2021



Stanislav Čajka
konateľ



Ing. Maroš Straka
konateľ



Terno

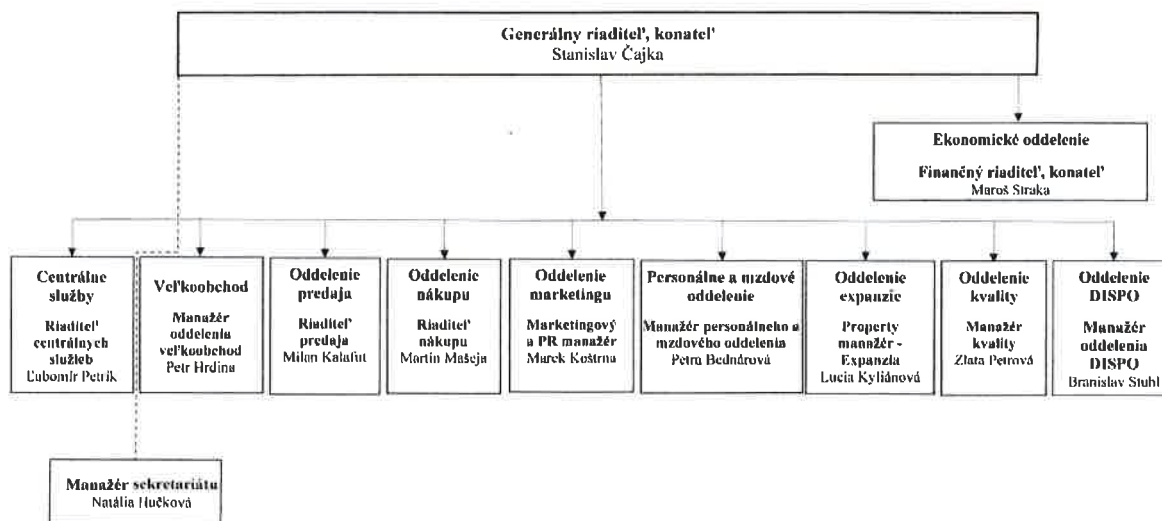


KRAJ

TERNO real estate s.r.o., Bratská 3, 851 01 Bratislava | Korešpondenčná adresa: Mokráň záhon 2, 821 04 Bratislava

Príloha č.1 - Organizačná štruktúra spoločnosti

Organizačná štruktúra – Manažment spoločnosti TERNO real estate, s.r.o.



V Bratislave, 01.02.2019
Vypracovala: Zlata Petrová

Podpisy:

Preveril/a za oddelenie PaM: Petra Bednárová

Schválil: Stanislav Čajka

Vlastník výtlačku: Terno s.r.o.

Vydanie: 7

Názov súboru: TRE-05-02_7

Strana 1 z 1