

PRIMUM s.r.o.
Bratislava
Slovenská republika

Správa o uskutočnení auditu
riadnej účtovnej závierky k 31. decembru 2020
a výročnej správy za rok 2020

Obsah

VÝROČNÁ SPRÁVA

Prílohy

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Súvaha k 31. decembru 2020

Výkaz ziskov a strát od 1. januára do 31. decembra 2020

Poznámky

Správa o situácii za obdobie 1. 1. 2020 – 31. 12. 2020

Primum s.r.o.
Záhradnícka 34
821 08 Bratislava

IČO: 35789646

1. Dokončené projekty za rok 2020

<u>Nové Zámky</u>	nové OC 5.456 m ²
Kolaudácia	23.11.2020

<u>Veľký Meder</u>	nové OC 2.650 m ²
Kolaudácia	19.6.2020

2. Prehľad významných nájomných zmlúv uzatvorených v roku 2020

Veľký Meder: KiK, FAST PLUS, TEDi Betrieb, PEPCO Slovakia, dm drogerie

Nové Zámky: JYSK, Pepes Slovakia, SPORTISIMO SK, TEDi Betrieb, Mountfield

3. Realizácia nových projektov

3. a) Projekty v stavbe príp. pripravované pre stavbu

Sabinov	3.400 m ²	stavebné povolenie plánované 7/2021, dokončenie 3/2022
Košice Popradská OC	3.000 m ²	stavebné povolenie plánované 7/2021, dokončenie 4/2022

3. b) Projekty vo vývoji

Košice pri Hati OC	7.000 m ²	realizácia 2022
Banská Bystrica TERMINAL II	7.000 m ²	realizácia 2022
Liptovský Mikuláš	2.080 m ²	územné rozhodnutie plánované 10/2021, stavebné povolenie plánované 4/2022, dokončenie 10/2022
Nové Zámky II.	2.000 m ²	územné rozhodnutie plánované 1/2022, stavebné povolenie plánované 8/2022, dokončenie 3/2023
Veľký Meder OC	1.500 m ²	územné rozhodnutie plánované 1/2022, stavebné povolenie plánované 7/2022
Partizánske OC II.	3.300 m ²	územné rozhodnutie 16.5.2019
Dubnica n. V. OC	3.900 m ²	územné rozhodnutie 16.7.2019

4. Prenajaté objekty

1. Bánovce n. B.	Obchodné centrum
2. Banská Bystrica	Obchodné centrum
3. Nové Mesto n. V.	Obchodné centrum
4. Partizánske	Obchodné centrum
5. Podunajské Biskupice	Obchodné centrum
6. Rimavská Sobota I.	Obchodné centrum
7. Rimavská Sobota II. Komín	Obchodné centrum
8. Topoľčany I.	Obchodné centrum
9. Veľký Krtíš	Obchodné centrum
10. Topoľčany	Obchodné centrum
11. Kežmarok	Obchodné centrum
12. Veľký Meder	Obchodné centrum
13. Nové Zámky	Obchodné centrum

5. Vývoj

Spoločnosť Primum s. r. o. expanduje na Slovensku. Vedľa svojho najväčšieho obchodného centra na Slovensku v Banskej Bystrici „Terminal Vlak – Bus – Shopping“ plánuje zrealizovať druhú etapu TERMINAL II. Pozemky na tento účel boli už zakúpené.

V roku 2020 dokončila spoločnosť podľa plánu objekty v Nových Zámkoch a Veľkom Mederi. Naďalej vyvíja projekty k stavebnému povoleniu v Dubnici nad Váhom, v Košiciach a v ďalších mestách.

Aj na Slovensku prenajímame nie len nájomnú plochu a frekvenciu, ale predlžujeme i dobu pobytu zákazníkov v obchodných centrách. Vo všetkých prípadoch máme veľké potravinové reťazce ako hlavný strategický obchod.

Rok 2020 citeľne zasiahla vírusová pandémia. Využívame vládne kompenzačné programy, aby sme odľahčili našich nájomníkov. Veríme, že tak zachováme dobré vzťahy s obchodnými partnermi a prispejeme tak k dlhodobej stabilite našej spoločnosti.

Firemná stratégia našej spoločnosti je budovať budúcnosť, teda budovať s trvalou udržateľnosťou. V roku 2020 sme na parkoviskách nákupných centier vymenili staršie nabíjacie stanice pre elektromobily za modernejšie.

6. Perspektíva

Strategická spolupráca s Kauflandom pokračuje. Projekty vyvíjame pre Ahold, Penny Market, Lidl, Hornbach Baumarkt a reťazce s nábytkom. Expanzia je stále prostredníctvom spoločnosti Primum plánovaná hlavne na Slovensku. Veľmi úspešne sa nám darí vyvíjať projekty v ďalších mestách a rozširovať tak naše portfólio nehnuteľností. V expanzii na Slovensku chce spoločnosť stále pokračovať.

7. Účtovná jednotka nemá organizačnú zložku v zahraničí.
8. Účtovná jednotka neobstarala vlastné podiely.
9. Účtovná jednotka nevynaložila žiadne prostriedky na výskum a vývoj.
10. Spoločnosť dodržiava všeobecne platné predpisy v oblasti životného prostredia, nemá zavedené špeciálne programy.

11. V r. 2020 nedošlo v porovnaní s rokom 2019 k zmene pracovných pozícií. V priebehu roku 2020 spoločnosť zabezpečovala rozvoj zamestnancov formou účasti na odborných seminároch a jazykových kurzoch.
12. Spoločnosť sa snaží minimalizovať riziká z vývoja úrokovej miery formou derivátov slúžiacich k zaisteniu.
13. Po dátume účtovnej uzávierky nedošlo k žiadnym podstatným udalostiam.

Primum s.r.o.
Ing. Ivan Hlaváček
konateľ



SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

spoločníkom a konateľom spoločnosti

PRIMUM s.r.o.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti PRIMUM s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2020, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2020 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

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 účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z.z. 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 účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti 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 Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či 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 jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti 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 nesprávnosti 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 Spoločnosti.
- 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 Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v 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 Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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 Spoločnosti 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.

Bratislava, 15. október 2021

Rödl & Partner Audit, s. r. o.
Lazaretská 8
811 08 Bratislava
Licencia SKAU 147



Ing. Igor Palkovič
zodpovedný audítor
Licencia SKAU 966

UZPODv14_1

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve

zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 0 2 7 8 6 7 8	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
IČO 3 5 7 8 9 6 4 6	☒ riadna	☒ malá	Za obdobie od 0 1	2 0 2 0
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	mimoriadna	veľká	do 1 2	2 0 2 0
	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1	2 0 1 9
			do 1 2	2 0 1 9

Priložené súčasti účtovej závierky

☒ Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)☒ Výkaz ziskov a strát(Úč POD 2-01)
(v celých eurách)☒ Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P R I M U M , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Číslo

Z Á H R A D N Í C K A

3 4

PSČ

Obec

8 2 1 0 8 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O S B R A T I S L A V A I , v l o ž k a č . 2 1 8 7 0 / B

Telfónne číslo

Faxové číslo

0 9 0 3 2 0 6 7 4 8

E-mailová adresa

f i l o v a @ p d p a r t n e r s . s k

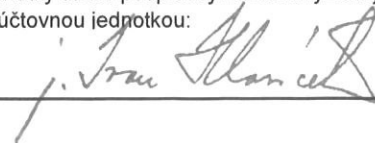
Zostavené dňa:

2 8 . 0 6 . 2 0 2 1

Schválené dňa:

. .

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	85 625 598	74 334 197	
			11 291 401	67 877 684	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 011 + r. 021	02	83 799 637	72 567 210	
			11 232 427	66 433 752	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až 010)	03	211 027	186 079	
			24 948	195 384	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04		0	
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05		0	
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	186 027	161 079	
			24 948	170 384	
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07		0	
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08		0	
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 093	09	25 000	25 000	
				25 000	
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 095A	10		0	
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok (r. 012 až 020)	11	83 588 610	72 381 131	
			11 207 479	66 238 368	
A.II.1.	Pozemky (031) - 092A	12	15 023 265	15 023 265	
				14 859 256	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	64 625 343	53 659 296	
			10 966 047	48 332 035	
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	427 117	185 685	
			241 432	259 297	

4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15		0	
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086,092A/	16		0	
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17		0	
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	18	1 872 763	1 872 763	
					1 948 523
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - 095A	19	1 640 122	1 640 122	
					839 257
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20		0	
A.III.	Dlhodobý finančný majetok (r. 22 až 32)	21	0	0	
			0		0
A.III. 1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22		0	
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23		0	
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24		0	
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25		0	
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26		0	
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27		0	
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28		0	

8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29		0	
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30		0	
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31		0	
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32		0	
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66+ r. 71	33	1 758 003	1 699 029	
			58 974	1 381 678	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až 40)	34	0	0	
			0	0	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35		0	
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36		0	
3.	Výrobky (123) - 194	37		0	
4.	Zvieratá (124) - 195	38		0	
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39		0	
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - 391A	40		0	
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až 52)	41	226 932	226 932	
			0	172 193	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	0	0	
			0	0	

1.a	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43		0	
1.b	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44		0	
1.c	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45		0	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46		0	
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47		0	
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48		0	
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49		0	
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50		0	
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51		0	
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	226 932	226 932	
					172 193
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až 65)	53	1 302 467	1 243 493	
			58 974		1 055 449
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	462 246	403 272	
			58 974		279 933
1.a	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55		0	
1.b	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56		0	

1.c	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	462 246	403 272	
			58 974		279 933
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58		0	
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59		0	
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60		0	
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61		0	
6.	Sociálne poistenie (336) - 391A	62		0	
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63		0	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64		0	
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	840 221	840 221	
					775 516
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	0	0	
			0		0
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67		0	
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68		0	
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69		0	
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70		0	

B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	228 604	228 604	
			0		154 036
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	3 548	3 548	
					2 585
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	225 056	225 056	
					151 451
C.	Časové rozlíšenie (r. 75 až r. 78)	74	67 958	67 958	
			0		62 254
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	1 251	1 251	
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	25 331	25 331	
					24 684
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77		0	
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	41 376	41 376	
					37 570

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	74 334 197	67 877 684
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	66 320 186	65 170 961
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až 84)	81	49 000 000	49 000 000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	49 000 000	14 000 000
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		35 000 000
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	16 000 000	16 000 000
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	16 597	16 597
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	16 597	16 597
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	0	0
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	-30 828	-30 828
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	-30 828	-30 828
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	185 192	-182 402
A.VI.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	185 192	482 010
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (/-/429)	99		-664 412
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 149 225	367 594
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	7 715 427	2 556 778
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 374	3 071
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		

4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	1 374	3 071
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií(373A,377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	0	0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	7 690 896	2 532 999
B.IV.1	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	7 000 094	2 258 541
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A,	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	7 000 094	2 258 541
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	11 812	10 990
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	7 219	6 532
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	450 486	76 200
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	221 285	180 736
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	23 157	20 708
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	10 623	8 133
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	12 534	12 575
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		

B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	298 584	149 945
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	298 584	149 945

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	5 520 024	5 339 186
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	5 771 306	5 378 586
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	5 520 024	5 339 186
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	27 800	17 285
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	223 482	22 115
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	4 099 839	3 655 280
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	44 026	43 190
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	584 249	777 694
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	99 555	84 872
E.1	Mzdové náklady (521, 522)	16	67 345	57 184
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	22 642	20 219
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	9 568	7 469
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	77 133	63 210
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	3 060 179	2 636 009
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	3 060 179	2 636 009
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	42 170	19 682
I.	Opravné položky k pohládkam (+/-) (547)	25	-17 961	13 742
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	210 488	16 881
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 671 467	1 723 306

*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	4 891 749	4 518 302
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	4 350	3 368
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	0	0
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	0	3 329
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		3 329
XII.	Kurzové zisky (663)	42	4 350	39
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	210 849	1 248 857
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	195 731	1 222 417
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	195 731	1 222 417
O.	Kurzové straty (563)	52	12 745	23 505
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		

Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 373	2 935
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	-206 499	-1 245 489
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 464 968	477 817
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	315 743	110 223
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	370 482	15 633
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	-54 739	94 590
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 149 225	367 594

I. Všeobecné informácie

IČO: 35789646

1 obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky:

DIČ: 2020278678

PRIMUM s.r.o.
ZÁHRADNÍČKA 34
BRATISLAVA

opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

Uskutočňovanie stavieb a ich zmien**Sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností****Obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností****Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti****Reklamná a propagačná činnosť****Poradenská a konzultačná činnosť v predmete podnikania**

2 účtovná závierka za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená:

schvalujúci orgán účtovnej jednotky

valné zhromaždenie

dátum schválenia

5.8.2020

3 právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

riadna účtovná závierka

4 Informácie o konsolidovanom celku, ak je účtovná jednotka jeho súčasťou

Ak je účtovná jednotka súčasťou konsolidovaného celku, uvádza nasledovné údaje:

a) obchodné meno a sídlo konsolidujúcej účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú

účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku:

obchodné meno **InterCora, spol. s r.o., IČO : 477 14 018**sídlo **Lochotínska 1108/18, 301 00 Plzeň,**

b) obchodné meno a sídlo konsolidujúcej účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú

účtovnú závierku za najmenšiu skupinu účtovných jednotiek konsolidovaného celku, ktorého súčasťou

je aj účtovná jednotka; uvádza sa aj obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá je bezprostredne

konsolidujúcou účtovnou jednotkou,

obchodné meno **InterCora, spol. s r.o., IČO : 477 14 018**sídlo **Lochotínska 1108/18, 301 00 Plzeň,**

c) adresa, na ktorej sú prístupné konsolidované účtovné závierky

InterCora, spol. s r.o., IČO : 477 14 018**Lochotínska 1108/18, 301 00 Plzeň,**

d) Účtovná jednotka nie je materskou účtovnou jednotkou

Ak účtovná jednotka je materskou spoločnosťou, nie je oslobodená od konsolidácie

5 priemerný prepočítaný počet zamestnancov:

bežné obdobie**13,9****minulé obdobie****13,7****II. Informácie o orgánoch spoločnosti**

Príjmy a výhody členov orgánov účtovnej jednotky	Štatutárne orgány	Dozorné orgány	Iné:	Iné:	Bývalí členovia
záruky za záväzky členov orgánov a iné zabezpečenia					
Suma pôžičiek ku koncu obdobia					
Splatené pôžičky ku koncu obdobia					
Odpustené a odpísané pôžičky ku koncu obdobia					
Úrokové sadzby pri pôžičkách					
Prostriedky použité na súkromné účely					

III. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

IČO: 35789646

DIČ: 2020278678

1 Spoločnosť zostavila účtovnú závierku za predpokladu nepretržitého pokračovania vo svojej činnosti:

☒ áno☐ nie

2 Zmena účtovných zásad a metód

☐ nastali☒ nenastali

Účtovná jednotka zmenila účtovné metódy, zásady oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu

Vplyv na HV, VI, Majetok, Záväzky	Druh zmeny	Dôvod	Vplyv zmeny v €

3 Účtovná jednotka neeviduje významné transakcie neuvedené v súvahe

4 Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:

a) Účtovná jednotka oceňovala majetok a záväzky

☒ ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu☒ ku dňu, ku ktorému sa zostavuje závierka☐ k inému dňu v priebehu účtovného obdobia

Ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu oceňovala účtovná jednotka majetok a záväzky:

obstarávacou cenou☒ dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou☒ dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou☒ dlhodobý finančný majetok☒ zásoby obstarané kúpou☒ pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí☐ záväzky pri ich prevzatí☒ krátkodobý finančný majetok obstaraný kúpou

Obstarávacia cena obsahuje náklady súvisiace s obstaraním

☒ provízia☒ dopravné☒ poistné☐ iné

menovitou hodnotou

☒ peňažné prostriedky a ceny☒ záväzky pri ich vzniku☒ pohľadávky pri ich vznikuvlastnými nákladmi☒ dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou☒ dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou☒ zásoby vytvorené vlastnou činnosťou

Vlastné náklady obsahujú

☐ príchovky a prírastky zvierat☒ priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť☒ časť nepriamych nákladov, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú

Ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka - reálnou hodnotou:

☐ trhovou hodnotou☒ kvalifikovaným odhadom☐ posudkom znalca

V priebehu účtovného obdobia:

☐ trhovou hodnotou☒ kvalifikovaným odhadom☐ posudkom znalca

b) stanovenie odhadu zníženia hodnoty majetku a tvorba opravnej položky:

☐ trhovou hodnotou☒ kvalifikovaným odhadom☐ posudkom znalca

c) stanovenie ocenenia záväzkov, stanovenie odhadu ocenenia rezerv

IČO: 35789646

DIČ: 2020278678

☒ kvalifikovaným odhadom

☐ posudkom znalca

d, e) účtovná jednotka neeviduje finančné nástroje

f) stanovenie metódy vlastného imania

, bázou pre ocenenie bola reálna výška vlastného imania

g) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

Pri tvorbe odpisového plánu vychádzala účtovná jednotka z odpisov stanovených zákonom o dani z príjmov č. 595 / 2003 Z. z. pre dlhodobý hmotný majetok.

U dlhodobého nehmotného majetku sa vychádzalo z doby životnosti majetku. Software sa odpisuje rovnomerne 4 roky.

h) **Dotácie** poskytnuté na obstaranie majetku v bežnom účtovnom období

Zložka majetku	Hodnota	Výška dotácie

5 **Opravy významných chýb** minulých účtovných období

Popis opravy	Vplyv na VH minulých období

IV. Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

1 **Goodwill:**

dôvod vzniku:

spôsob výpočtu:

prehodnotenie opodstatnenosti

odpis jeho hodnoty

2 **Deriváty**

Významné položky

majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi:

Forma tohto zabezpečenia.

Zmena reálnej hodnoty v účtovnom období

3 **Záväzky**

Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:	
Formy zabezpečenia záväzku	Suma zabezpečeného záväzku

4 **Vlastné akcie**

dôvod nadobudnutia vlastných akcií, počet a menovitá hodnota, podiel na upísanom základnom imaní:

5 **Informácia o tom, či účtovná jednotka vytvorila kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a 217a**
Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov - účtovná jednotka nevytvorila kapitálový fond z príspevkov

6 **Informácie o výnosoch a nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah a výskyt**

Výnimočné výnosy a náklady - popis	Suma	Dôvod vzniku

V. Informácie o iných aktívach a iných pasívach

IČO: 35789646

1 Opis a hodnota budúcich práv a povinností účtovnej jednotky nevykázaných v súvahe

DIČ: 2020278678

	Opis	Hodnota
	z devízových termínovaných obchodov	
	z obchodov s finančnými derivátmi	
	z opčných obchodov	
	z dodania alebo prevzatia výrobkov alebo služieb	
	zo zmluvy o kúpe prenájatej veci	
	z nájomných zmlúv	
	servisných zmlúv	
	poistných zmlúv	
	koncesionárskych zmlúv	
	licenčných zmlúv	
	práv a povinností z investovania prostriedkov získaných oslobodením od dane z príjmov	
	z privatizácie	
	Iné:	
	z toho: týkajúce sa spriaznených osôb	

2 Opis a hodnota budúcich možných záväzkov nevykázaných v súvahe

	Opis	Hodnota
	vyplývajúcich zo súdnych rozhodnutí	
	z poskytnutých záruk	
	zo všeobecne záväzných právnych predpisov	
	zo zmlúv o podriadenom záväzku	
	z ručenia	
	Iné:	
	z toho: týkajúce sa spriaznených osôb	

3 Informácie o údajoch na podsúvahových účtoch

	Opis	Hodnota	Účet
významné položky prenájatého majetku:			
významné položky majetku prijatého do úschovy:			
významné položky pohľadávok:			
významné položky záväzkov:			
Iné:			

VI. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje**účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky**

a) poklese alebo zvýšení trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku okolností, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky s uvedením dôvodu týchto zmien:

b) dôvodoch pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek, o ktorých sa účtovná jednotka dozvedela medzi dňom, ku ktorému účtovná závierka zostavuje a dňom jej zostavenia:

c) zmene spoločníkov účtovnej jednotky:

d) prijatí rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti:

e) zmenách významných položiek dlhodobého finančného majetku:

f) začatí alebo ukončení činnosti časti účtovnej jednotky, napríklad odštepného závodu, organizačnej zložky, prevádzkarne:

g) vydaných dlhopisoch a iných cenných papierov:

h) zlúčení, splynutí, rozdelení a zmene právnej formy účtovnej jednotky:

i) mimoriadnych udalostiach, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napr. o živeľnej pohrome:

Po 31.12.2019 sa do sveta rozšíril vírus COVID-19. Negatívne dopady nákazy nie je v súčasnosti reálne odhadnúť, i napriek danej situácii pokračujeme podľa stanoveného plánu

j) získaní alebo odobratí licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky:

VII. Ostatné informácie

Účtovnej jednotke nebolo udelené výlučné alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Činnosť účtovnej jednotky nie je zaradená do kategórie priemyselnej výroby podľa osobitného predpisu