

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Štatutárnemu orgánu spoločnosti Across Properties, a.s.

Správa z auditu konsolidovanej účtovnej zvierky

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej zvierky spoločnosti Across Properties, a.s., Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO 50 380 621 a jej dcérskych spoločností („Skupina“), ktorá obsahuje výkaz o finančnej pozícii k 31. decembru 2020, výkazy komplexného výsledku, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná zvierka poskytuje

pravdivý a verný

obraz finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2020, výsledku jej hospodárenia a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

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 konsolidovanej účtovnej zvierky. 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 zvierky 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 zvierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej zvierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej zvierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej zvierky 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

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.

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 nesprávnosti 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 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 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 spochybníť 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.

S osobami poverenými spravovaním 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.

Osobám povereným spravovaním tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o prípadných súvisiacich ochranných opatreniach. Zo skutočností komunikovaných osobám povereným spravovaním určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri

audite konsolidovanej účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu.

Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

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 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.

Neaudítorské služby

Neboli poskytované zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od spoločnosti.

Bratislava, 3. september 2021, okrem časti správy „Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe“, pre účely ktorej je dátum našej správy 23. december 2021.

Ing. Vladimír Kolenič
Zodpovedný audítor
Licencia SKAU č. 203



Overovateľ: INTERAUDIT Group, s.r.o.
Šancova 102/A, 831 04 Bratislava
zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I,
oddiel Sro, vložka č. 16969/B
IČO: 35 743 409
Licencia SKAU č. 168

Konsolidovaná výroční správa 2020
Across Properties, a.s.

Obsah

Činnosť skupiny Across Properties v roku 2020

Základné údaje

Organizačná štruktúra

Udalosti osobitného významu

Stav a vývoj konsolidovanej ekonomickej a finančnej situácie

Informácie o vývoji účtovnej jednotky a o stave, v ktorom sa nachádza

Dodatočné informácie

Vyhlásenie o správe a riadení spoločnosti

Informácie o štruktúre konsolidovaného celku

Konsolidovaná účtovná závierka

Činnosť skupiny Across Properties v roku 2020

Konsolidované aktíva skupiny Across Properties dosiahli k ultimu roka 2020 výšku 79,2 mil. eur, pričom ku koncu roka 2019 predstavovali 12,5 mil. EUR. Na raste hodnoty konsolidovaných aktív sa najväčšou mierou podieľali investície do jednotlivých developerských projektov a finančného majetku skupiny Across Properties.

Skupina Across Properties pôsobí ako finančný investor v oblasti developmentu rezidenčných realitných projektov. Tie najdôležitejšie sú sústredené v hlavnom meste v častiach Devínska Nová Ves, Staré mesto a Nové mesto, ale aj na strednom Slovensku v Žiari nad Hronom a Banskej Štiavnici. Spolu so strategickým partnerom vo väčšine našich projektov, spoločnosti Lucron, sme presvedčení, že naše projekty zásadne obohatia ponuku bývania v daných regiónoch. Veríme, že skúsenosti, know-how a spolupráca s jedným z najväčších rezidenčných developerov na Slovensku prinesú ovocie v podobe zaujímavých výnosov pre dlhopisových investorov, ale aj akcionárov.

Napriek celosvetovej pandémie COVID-19, ktorá výrazne ovplyvnila mnohé sektory hospodárstva a aj skupinu Across Properties sa podarilo dosiahnuť príjemné výsledky za skupinu v objeme 2,172 mil. eur. Finančná situácia v skupine Across Properties je stabilizovaná a je vytvorený dobrý základ, ktorý pri pozitívnom ekonomickom vývoji na Slovensku v ďalších rokoch, prinesie akcionárom zaujímavé výnosy.

Základné údaje

Spoločnosť vznikla zakladateľskou listinou uzavretou podľa ustanovenia § 162 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov dňa 3. 6. 2016 a do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 6425/B bol zapísaný dňa 28. 7. 2016. Spoločnosť bola založená podľa slovenského práva ako akciová spoločnosť na dobu neurčitú. Spoločnosť je právnickou osobou založenou za účelom podnikania.

Obchodné meno:

Across Properties, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“).

Miesto registrácie:

Okresný súd Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 6425/B.

Vznik:

Dňom zápisu do Obchodného registra vedeného Okresným súdom Bratislava I., dňa 28. 7. 2016.

Doba trvania:

Spoločnosť bola založená na dobu neurčitú.

Spôsob založenia:

Zakladateľskou listinou uzavretou dňa 3. 6. 2016 podľa ustanovenia § 162 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Právna forma:

Akciová spoločnosť.

Rozhodné právo:

Právo Slovenskej republiky.

Sídlo:

Zochova 3, 811 03 Bratislava.

Telefónne číslo:

+421 2 5824 0300.

LEI:

097900BJJC0000208838.

Kontaktná osoba:

Ing. Július Strapek, predseda predstavenstva.

E-mail:

info@across.sk

Základné imanie:

215 000 EUR

Predmet činnosti:

- Reklamné a marketingové služby
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- Počítačové služby
- Služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- Administratívne služby
- Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- Činnosť informačných kancelárií
- Poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- Inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení
- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

Spoločnosť vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Hlavné právne predpisy, ktorými sa Spoločnosť riadi:

- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov
- zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov
- zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov
- zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov
- zákon č. 5/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov
- zákon č. 206/2014 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov

Akcionári Spoločnosti:

Across Finance, a.s., spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 3342/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO: 35 887 753
7 ks akcií, čo predstavuje 16,28 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach

Ing. Július Strapek, bytom Cabanova 2196/10, 841 02 Bratislava
12 ks akcií, čo predstavuje 27,90 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach

Pavol Záhymský, bytom Dúbravka 5801, 841 01 Bratislava – Karlova Ves
12 ks akcií, čo predstavuje 27,90 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach

Ing. Maroš Ďurik, bytom Belánikova 3574/6, 841 04 Bratislava – Karlova Ves
12 ks akcií, čo predstavuje 27,90 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach

Akcionárske zmeny

Jediný akcionár spoločnosť Across Finance, a.s. previedol dňa 30. 6. 2020 spolu 36 ks kmeňových listinných akcií na meno Emitenta trom fyzickým osobám – Ing. Július Strapek, bytom Cabanova 2196/10, 841 02 Bratislava, Pavol Záhymský, bytom Dúbravka 5801, 841 01 Bratislava – Karlova Ves a Ing. Maroš Ďurik, bytom Belánikova 3574/6, 841 04 Bratislava – Karlova Ves.

Predstavenstvo spoločnosti

Predstavenstvo Spoločnosti v roku 2020 pracovalo v tomto zložení:

Ing. Július Strapek – predseda predstavenstva (od 16. 5. 2019)

Branislav Strapek – podpredseda predstavenstva (od 16. 5. 2019)

Účel vzniku spoločnosti

Spoločnosť bola založená na základe Zakladateľskej listiny zo dňa 3. 6. 2016 uzavretej podľa ustanovenia § 162 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov. Stanovy Spoločnosti nadobudli účinnosť dňa 3. 6. 2016. O dopĺňaní a zmene stanov rozhoduje valné zhromaždenie

dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých akcionárov. Na prijatie doplnkov alebo zmenu stanov je nutná prítomnosť notára, ktorý o rozhodnutí valného zhromaždenia vyhotoví notársku zápisnicu.

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je ako finančného investora development nových projektov najmä v oblasti rezidenčného bývania.

Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnáva zamestnancov na hlavný pracovný úväzok.

Riziká a neistoty

Riziká a neistoty v podnikaní Spoločnosti stabilizuje v budúcom období vytvorenie tímu odborníkov, ktorí mu pomôžu lepšie alokovať zdroje, vytvoriť jednotnú obchodnú stratégiu a dosiahnuť lepšie finančné a hospodárske výsledky.

Na ďalšie hospodárske obdobie si spoločnosť nie je vedomá žiadnych významných rizík a neistôt, ktoré by mohli významne negatívne ovplyvniť činnosť a chod spoločnosti. Na hospodárenie spoločnosti však pôsobí množstvo faktorov, z ktorých viaceré predstavujú isté riziká vznikajúce priebežne na konkurenčnom trhu. Pokiaľ by došlo k materializácii niektorého z takýchto rizík, mohlo by to mať podstatný negatívny vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, výhľady a výsledky hospodárenia Spoločnosti.

V čase zostavenia tejto výročnej správy vedenie Spoločnosti nezaznamenalo v súvislosti s COVID-19 zreteľný/významný pokles podnikateľskej a obchodnej aktivity a finančnej situácie, nakoľko sa však situácia stále mení, preto nemožno predvídať budúce účinky/dopady. Spoločnosť bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť.

Organizačná štruktúra skupiny

Spoločnosť je vlastnená tromi fyzickými osobami Ing. Július Strapek, bytom Cabanova 2196/10, 841 02 Bratislava, Pavol Záhymský, bytom Dúbravka 5801, 841 01 Bratislava – Karlova Ves a Ing. Maroš Ďurik, bytom Belánikova 3574/6, 841 04 Bratislava – Karlova Ves. a spoločnosťou Across Finance, a.s., LEI: 097900BHLV0000090737, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 3342/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO: 35 887 753.

Spoločnosť vlastní priamo majetkové účasti v spoločnostiach:

Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o., IČO: 43 904 840

85 % na ZI a HP

Machnáč development, s.r.o., IČO: 44 354 312

85 % na ZI a HP

Office Invest, a.s., IČO: 36 822 922

100 % na ZI a HP

Šibeničný vrch, s.r.o., IČO: 51 717 263

100 % na ZI a HP

Hotel Kerling, s.r.o., IČO: 35 904 577

100 % na ZI a HP

Rakytá Land Development, s.r.o., IČO: 52 595 528

50 % na ZI a HP

ZI – základné imanie, HP – hlasovacie práva

Udalosti osobitného významu

Spoločnosť po skončení účtovného obdobia nezaznamenal žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na finančnú a majetkovú situáciu vykázanú v účtovnej závierke za rok 2020. Spoločnosť neeviduje žiadne významné zmeny majúce vplyv na oblasť podnikania Spoločnosti, vrátane významných zmien v oblasti nových produktov alebo nových služieb.

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila dňa 11. marca 2020 v súvislosti so šírením vírusu SARSCoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 globálnu pandémiu a Slovenská vláda vyhlásila dňa 16. marca 2020 núdzový stav. Spoločnosť podľa názoru vedenia bude mať dostatočné zdroje na to, aby pokračovala vo svojej činnosti najmenej 12 mesiacov od dátumu vydania účtovnej závierky. Vedenie Spoločnosti tiež dospelo k záveru, že rozsah možných výsledkov, ktoré sa zvažujú pri prijímaní tohto názoru, nespôsobuje významné neistoty súvisiace s udalosťami alebo podmienkami, ktoré by mohli spôsobiť vážne pochybnosti o schopnosti Spoločnosti pokračovať v činnosti..

Stav a vývoj konsolidovanej ekonomickej a finančnej situácie

Spoločnosť zostavila k 31. 12. 2020 auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku vypracovanú v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo.

Analytické porovnanie vývoja výnosov, nákladov a výsledku hospodárenia Spoločnosti:

<i>V tisícoch EUR</i>	<i>Pozn.</i>	31. december 2020	31. december 2019
Odpisy, amortizácia a zníženie hodnoty majetku		-67	0
Ostatné prevádzkové výnosy a náklady		2 609	-29
Finančné výnosy		966	700
Finančné náklady		-1 336	-661
Zisk z pokračujúcich činností pred zdanením		2 172	10
Daň z príjmov		0	1
Zisk / Strata z pokračujúcich činností		2 172	10
Výsledok z ukončovaných činností po zdanení		0	0
Čistý zisk / strata		2 172	10
Komplexný zisk pripadajúca na:			
vlastníkov spoločnosti		2 094	13
nekontrolujúce podiely		78	-2

Spoločnosť sa nikdy neocitla v platobnej neschopnosti. K dátumu vyhotovenia konsolidovanej účtovnej závierky neudelila Spoločnosti ani vydaným cenným papierom spoločnosti ratingové hodnotenie žiadna ratingová agentúra.

Detailné informácie o ekonomickej a finančnej situácii Spoločnosť a sú uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke, ktorá je pripojená v prílohe tejto konsolidovanej výročnej správy.

Informácie o vývoji účtovnej jednotky a o stave, v ktorom sa nachádza

Spoločnosť vznikla v roku 2016 s cieľom developovať nové projekty najmä v oblasti rezidenčného bývania. Spoločnosť má záujem ako finančný investor vstúpiť do nových stavebných projektov.

Rok 2020 bol pre finančné trhy netypický. Zaznamenali sme najrýchlejší medvedí trh v histórii a rovnako tak najvyššiu volatilitu. Ceny ropy sa prehupli do záporu a zároveň sa medvedí trh aj historicky najrýchlejšie zotavil. A zatiaľ, čo je svetová ekonomika ešte stále v štádiu obnovy, investori zavŕšili rok uspokojivo. Napríklad, index S&P 500 skončil so ziskom 16,3 %, teda s nadpriemerným výkonom. Sektory, ktorých sa koronakríza dotkla, sa delia na dve kategórie: tie, čo z pandémie ťažili, a tie, ktoré na ňu doplatili.

Hospodársky vývoj Spoločnosti viac či menej ovplyvňuje celosvetová hospodárska situácia, vrátane vývoja makroekonomickej situácie v Slovenskej republike. Na hospodárenie spoločnosti pôsobí množstvo faktorov a rizík, predovšetkým nasledovné riziká: kreditné riziko, riziko likvidity, riziko nedostatočnej likvidity, úrokové podmienky, riziko súdnych sporov, riziko straty kľúčových osôb, právne riziká, riziko úniku informácií, riziko závislosti Emitenta na podnikaní iných spoločností, riziko nároku výhradne voči Spoločnosti, riziko budúceho zadĺženia, riziko neopodstatneného konkurzného rizika, technické riziko, riziko zmeny korporátnej štruktúry, riziko insolventnosti, výber investičných objektov, hospodárska situácia v regióne, úrokové riziko, predikčné a valuačné riziká, prevádzkové riziká, riziko zlyhania riadenia rizík, riziko refinancovania a riziko mimoriadnych udalostí.

Spoločnosť si nie je vedomá žiadnych významných rizík a neistôt, ktoré by mohli významne negatívne ovplyvniť činnosť a chod spoločnosti na ďalšie hospodárske obdobie. Spoločnosť plánuje v budúcom období vytvoriť tím odborníkov na stabilizovanie rizík a neistôt spoločnosti a zlepšenie alokácie zdrojov, vytvorenie jednotnej obchodnej stratégie a dosiahnutie lepších finančných a hospodárskych výsledkov.

Spoločnosť v roku 2020 nezamestnávala zamestnancov na hlavný pracovný úväzok a nie je si vedomá žiadneho vážneho negatívneho vplyvu na životné prostredie.

V súvislosti s COVID-19 Spoločnosť nezaznamenala zreteľný/významný pokles svojej podnikateľskej a obchodnej aktivity ani finančnej situácie. Nakoľko sa však situácia okolo globálnej pandémie neustále mení, nemožno aktuálne predvídať jej budúce účinky/dopady. Spoločnosť bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť.

Dodatočné informácie

Rok 2021 bude, podobne ako jeho predchodca, náročný. Pandémia koronavírusu a následná postupná ekonomická obnova bude pre nás výzvou. Nielen z pohľadu pracovného a ekonomického, ale aj z pohľadu spoločenského. Svet, do ktorého sa prebudíme po skončení pandémie, bude určite iný.

Už teraz vidíme, že má našliapnuté na rýchlejšiu digitalizáciu, prísnejšie zdravotno-bezpečnostné pravidlá a ďalšie globálne opatrenia.

Našou najdôležitejšou úlohou aj v nastávajúcom roku bude nesklamať dôveru našich klientov a vstúpiť do kvalitných investičných projektov. Spoločnosť bude aj naďalej klásť veľký dôraz na riadenie rizika, udržanie vysokej kvality a efektívnosti riadenia zdrojov financovania a zachovanie si silného stavu likvidity. Spoločnosť bude venovať veľkú pozornosť proaktívnemu riadeniu kapitálu s cieľom podporiť ciele rast.

Spoločnosť očakáva emitovanie ďalších dlhopisov. Takto získané finančné prostriedky Spoločnosť podľa potreby poskytuje vo forme úverov a pôžičiek rôznym spoločnostiam, financuje nové investičné projekty alebo využíva na refinancovanie súčasne využívaného dlhového financovania.

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť v roku 2020 nevyaložila žiadne finančné prostriedky na výskum a vývoj.

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Základné imanie Spoločnosti je vo výške 215 000 EUR. Základné imanie Spoločnosti je tvorené kmeňovými listinnými akciami na meno v počte 43 ks o menovitej hodnote jednej akcie 5 000 EUR.

Základné imanie Spoločnosti je splatené v jeho plnom rozsahu.

Podnikateľská činnosť

Skupina spoločností Across Properties dosiahla v roku 2020 čistý zisk po zdanení na úrovni 2,172 mil. EUR. Bilančná suma skupiny k 31. 12. 2020 dosiahla hodnotu 79,204 mil. EUR.

Informácie potrebné na posúdenie aktív, pasív a finančnej situácie spoločnosti, v nadväznosti na používanie nástrojov podľa osobitného predpisu

Kompletná konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosť a za účtovný rok 2020 je uvedená v prílohe tejto výročnej správy. Podľa platných právnych predpisov nie je Spoločnosť povinná zostavovať účtovnú závierku v štvrtročných intervaloch.

Informácie o cieľoch a metódach riadenia rizík v účtovnej jednotke, vrátane jej politiky pre zabezpečenie hlavných typov plánovaných obchodov, pri ktorých sa použijú zabezpečovacie deriváty

Spoločnosť v skupine Across nepoužila v roku 2020 deriváty pri zabezpečení hlavných obchodov.

Informácie o cenových rizikách, úverových rizikách, rizikách likvidity a rizikách súvisiacich s tokom hotovosti, ktorým je účtovná jednotka vystavená

Hospodársky vývoj skupiny spoločností Across viac či menej ovplyvňuje celosvetová hospodárska situácia, vrátane vývoja makroekonomickej situácie v Slovenskej republike. Rizikové faktory súvisia najmä s požiadavkami na klimatické zmeny, zmeny v hodnotách klientov, zmeny týkajúce sa nových trhov, demografické zmeny, zmeny súvisiace s posilňovaním konkurencie, s novými požiadavkami zákazníkov, zavádzaním nových technológií, so znižovaním nákladov.

Ostatné informácie

Audítora zodpovedný za overenie konsolidovanej účtovnej závierky za účtovné obdobie roku 2020 je audítorská spoločnosť INTERAUDIT Group, s.r.o., so sídlom Šancová 102/A, 831 04 Bratislava, IČO: 35743409, číslo licencie SKAu 168.

Vyhlásenie o správe a riadení spoločnosti

Spoločnosť v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník.

Spoločnosť sa neriadi Kódexom správy a riadenia spoločností z dôvodu, že nezamestnáva zamestnancov na hlavný pracovný úväzok.

Pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností sa do určitej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie spoločnosti ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že spoločnosť niektoré pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností fakticky dodržiavala, avšak vzhľadom na to, že spoločnosť pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností zatiaľ výslovne do svojej správy a riadenia neimplementovala, podľa Kódexu správy a riadenia spoločností zatiaľ pri svojej správe a riadení nepostupuje.

Metódy riadenia

Spoločnosť je akciovou spoločnosťou založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom spoločnosti je predstavenstvo a dozorným orgánom spoločnosti je dozorná rada.

Štatutárnym orgánom spoločnosti je predstavenstvo. Spoločnosť má dvoch členov predstavenstva.

Predstavenstvo Spoločnosti v roku 2020 pracovalo v tomto zložení:

Ing. Július Strapek – predseda predstavenstva

Branislav Strapek – podpredseda predstavenstva

V mene spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne. Výkon funkcie člena predstavenstva je nezastupiteľný. Predstavenstvo riadi činnosť spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami spoločnosti vyhradené do pôsobnosti valného zhromaždenia alebo dozornej rady.

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dozorná rada má troch členov.

Dozorná rada Spoločnosti v roku 2020 pracovala v tomto zložení:

Pavol Záhymský – člen

Ing. Adam Jášek, MSc. – člen

Ing. Maroš Ďurik – člen

Dozorná rada dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada zvoláva valné zhromaždenie, ak to vyžadujú záujmy spoločnosti a na valnom zhromaždení navrhuje potrebné opatrenia. Členovia dozornej rady sa zúčastňujú na valnom zhromaždení Spoločnosti a sú povinní oboznámiť valné zhromaždenie s výsledkami svojej kontrolnej činnosti. Odbornosť členov dozornej rady aj predstavenstva a ich skúsenosti z praxe sú zárukou efektívneho riadenia spoločnosti.

Spoločnosť dodržiava ustanovenia Obchodného zákonníka týkajúce sa ochrany práv akcionárov obzvlášť ustanovenia o včasnom poskytovaní všetkých relevantných informácií o spoločnosti a ustanovenia o zvolávaní a vedení jej valných zhromaždení.

Údaj o tom, kde sú informácie o metódach riadenia zverejnené

Informácie o metódach riadenia sú zverejnené v sídle Spoločnosti na adrese Zochova 3, 811 03 Bratislava.

Informácie o odchýlkach od kódexu o riadení spoločnosti

Spoločnosť pri svojej správe a riadení dodržiava požiadavky ustanovené v právnych predpisoch Slovenskej republiky. V Spoločnosti nenastala v roku 2020 žiadna zmena ani odchýlka v riadení.

Opis systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík

Oblasť vnútornej kontroly a riadenia rizík je zabezpečená prostredníctvom Dozornej rady. Tá pri svojej práci vychádza zo systému identifikovania významných rizík pre Spoločnosť a tieto riziká sú riadené formou nastaveného systému vnútorných kontrol. Externou formou je zabezpečené overenie individuálnej účtovnej závierky a výročnej správy Spoločnosti.

Opis hlavných systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík vo vzťahu k účtovnej závierke

Dozorná rada vykonáva vnútornú kontrolu a riadenie rizík vo vzťahu k účtovnej závierke Spoločnosti. Dozorná rada dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti. Členovia dozornej rady sú oprávnení nahliadnuť do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa spoločnosti a kontrolujú, či účtovné záznamy sú riadne vedené v súlade so skutočnosťou a či sa podnikateľská činnosť spoločnosti uskutočňuje v súlade s právnymi predpismi, stanovami a pokynmi valného zhromaždenia. Dozorná rada vykonáva svoje právomoci vo vzťahu k predstavenstvu v rozsahu upravenom stanovami a Obchodným zákonníkom.

Na zabezpečenie verného a pravdivého zobrazenia transakcií v účtovníctve a správne zostavenie finančných výkazov sa používajú nástroje v rôznych oblastiach. Kontroly sú uskutočňované automaticky aj manuálne a sú zabudované do celého procesu od zavedenia transakcie do systému až po zostavenie finančných výkazov.

Účtovníctvo je vedené formou analytických účtov, ktorých náplň je pravidelne revidovaná. Zostatky účtov hlavnej knihy podliehajú pravidelným kontrolám, minimálne raz štvrťročne. Kontrolami sa sleduje vývoj zostatku na účte, monitorovanie výskytu neobvyklých transakcií, sledovanie ručných zásahov na účtoch s automatickým účtovaním a pod. Kontrolné činnosti sú nastavené za účelom minimalizácie vzniku účtovných chýb. Vhodnosť a účinnosť vykonávaných kontrol je pravidelne vyhodnocovaná a v prípade významných zistení sú výsledky na polročnej báze predkladané dozornej rade. Súčasťou vnútorného kontrolného systému sú aj kontrolné procedúry v rámci účtovných systémov, vrátane kontroly štyroch očí a autorizácie oprávnenosti prístupu. Riziko neoprávneného účtovania je minimalizované určením osôb, ktoré môžu vstupovať do účtovacieho procesu a vykonávať vymedzený okruh transakcií a osôb poverených schvaľovaním.

Riziko je prirodzenou súčasťou všetkých podnikateľských aktivít. Spoločnosť ho preto riadi prostredníctvom procesu jeho nepretržitej identifikácie, merania, monitorovania a vyhodnocovania s prihliadnutím na limity rizika a iné nástroje kontroly.

Vnútorný kontrolný systém, ako integrálna súčasť riadenia predovšetkým operačných rizík, má za cieľ predchádzať chybám, neefektívnemu využívaniu zdrojov, zabrániť podvodom, zlepšiť efektívnosť operácií, ich integritu, presnosť, včasnosť a spoľahlivosť.

Proces riadenia rizík je rozhodujúci pre udržanie ziskovosti Spoločnosti. Hlavnú zodpovednosť za identifikáciu a kontrolu rizík nesie predstavenstvo. Okrem predstavenstva sa na riadení a monitorovaní rizík podieľa dozorná rada.

Ďalšie informácie podľa § 20 ods. 7 zákona o účtovníctve

Vydané cenné papiere, ktoré tvoria základné imanie neboli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu v žiadnom členskom štáte alebo štáte Európskeho hospodárskeho priestoru.

a) Kvalifikovaná účasť na základnom imaní

Spoločnosť je vlastnená:

- 16,3 % podielom na základnom imaní a hlasovacích právach spoločnosťou Across Finance, a.s., LEI: 097900BHLV0000090737, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 3342/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO: 35 887 753,
- 27,90 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach má Ing. Július Strapek, bytom Cabanova 2196/10, 841 02 Bratislava,

- 27,90 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach má Pavol Záhymský, bytom Dúbravka 5801, 841 01 Bratislava – Karlova Ves,
- 27,90 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach má Ing. Maroš Ďurik, bytom Belánikova 3574/6, 841 01 Bratislava – Karlova Ves.

b) Majitelia cenných papierov s osobitnými právami kontroly s uvedením opisu týchto práv

Spoločnosť nemá akcionárov s osobitnými právami kontroly. Všetci akcionári majú rovnaké práva. V spoločnosti neboli vydané zamestnanecké akcie.

c) Obmedzenia hlasovacích práv

Počet hlasov majiteľov listinných akcií na meno sa spravuje výškou menovitej hodnoty akcií. Neexistujú žiadne obmedzenia hlasovacích práv.

d) Dohody medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré sú známe a môžu viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov k obmedzeniam hlasovacích práv

Spoločnosti nie sú známe žiadne dohody medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré by mohli viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov k obmedzeniam hlasovacích práv.

e) Pravidlá upravujúce vymenovanie a odvolanie členov jej štatutárneho orgánu a zmenu stanov

Člena predstavenstva Spoločnosti volí a odvoláva valné zhromaždenie spoločnosti z akcionárov alebo iných osôb. Funkčné obdobie člena predstavenstva je tri roky, funkčné obdobie končí až voľbou nového člena predstavenstva. Valné zhromaždenie rozhoduje o voľbe a odvolaní členov predstavenstva Spoločnosti väčšinou hlasov prítomných akcionárov. Valné zhromaždenie zároveň určí, ktorý z členov predstavenstva je predsedom predstavenstva a podpredsedom predstavenstva.

Na zmenu stanov spoločnosti je potrebný súhlas akcionárov na valnom zhromaždení. Predstavenstvo Spoločnosti predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie návrhy na zmeny stanov Spoločnosti. O dopĺňaní a zmene stanov Emitenta rozhoduje valné zhromaždenie dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých akcionárov.

Spoločnosť je priamo riadená predstavenstvom a nemá výkonných manažérov. Členovia predstavenstva a členovia dozornej rady Spoločnosti majú dostatočné odborné skúsenosti a znalosti ako aj manažérsku a riadiacu prax.

f) Právomoci štatutárneho orgánu, najmä ich právomoci rozhodnúť o vydaní akcií alebo spätnom odkúpení akcií

Právomoci štatutárneho orgánu sú uvedené v platných stanovách spoločnosti, do ktorých je možné nahliadnuť v sídle spoločnosti, t.j. na adrese Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika. V období účtovného roka 2020 sa právomoci štatutárneho orgánu nemenili. O vydaní akcií alebo spätnom odkúpení akcií rozhoduje valné zhromaždenie.

g) Významné dohody

Ide o dohody, v ktorých je Spoločnosť zmluvnou stranou, a ktoré nadobúdajú účinnosť, menia sa, alebo ktorých platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie, a o jej účinkoch s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo; táto výnimka sa neuplatní, ak je spoločnosť povinná zverejniť tieto údaje v rámci plnenia povinností ustanovených osobitnými predpismi. Spoločnosť uzatvoril v priebehu roka 2020 iba zmluvy, ktoré súviseli so zabezpečením podnikateľskej činnosti.

h) Iné dohody

Ide o všetky dohody uzatvorené medzi Spoločnosťou a členmi jej orgánov alebo zamestnancami, na základe ktorých sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu, alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

Spoločnosť nemá uzatvorené žiadne dohody s členmi jeho orgánov alebo zamestnancami, na základe ktorých by sa im mala poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu, alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

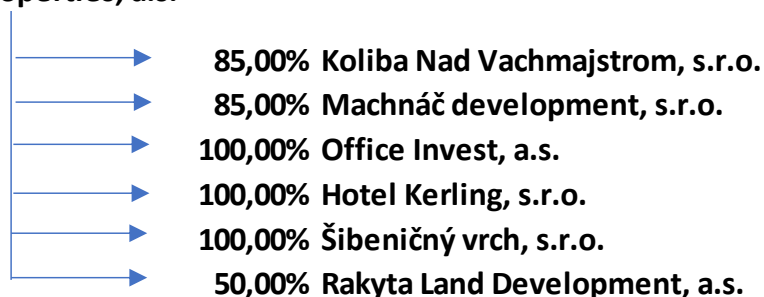
Informácie o štruktúre konsolidovaného celku

Spoločnosť Across Properties, a.s., so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 50 380 621, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vložka číslo 6425/B, LEI: 097900BJJC0000208838 je materská účtovná jednotka, ktorá má povinnosť podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve zostaviť konsolidovanú výročnú správu, ktorá obsahuje konsolidovanú účtovnú závierku k 31.12.2020.

Členovia konsolidovaného celku spoločnosti Across Properties, a.s., sú spoločnosti:

- **Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o.**, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika
- **Machnáč Development, s.r.o.**, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika
- **Office Invest, a.s.**, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika
- **Hotel Kerling, s.r.o.**, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika
- **Šibeničný vrch, s.r.o.**, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika
- **Rakya Land Development, a.s.**, so sídlom Legionárska 10, 811 07 Bratislava, Slovenská republika

Across Properties, a.s.



Konsolidovaná účtovná zvierka

k 31. 12. 2020 (v celých eurách)

Obdobie, za ktoré sa účtovná zvierka zostavuje

Od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

Deň, ku ktorému sa účtovná zvierka zostavuje

31. 12. 2020

SK NACE

73 110

IČO

50 380 621

Obchodné meno alebo názov účtovnej jednotky

Across Properties, a.s.

Právna forma účtovnej jednotky

Akciová spoločnosť

Sídlo

Zochova 3

811 03 Bratislava

Smerové číslo telefónu

02




Číslo telefónu

5824 0300

Across Properties, a.s.

Konsolidovaná účtovná závierka zostavená v súlade
s Medzinárodnými štandardami pre finančné výkazníctvo

k 31. decembru 2020

Zostavená dňa: 1.9.2021	Podpis štatutárneho orgánu spoločnosti: 	Podpis osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky: 	Podpis osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva: 
Schválená dňa: 1.9.2021			

Across Properties, a.s.

Konsolidovaný výkaz finančnej pozície k 31. decembru 2020 (v EUR)

	<i>Pozn.</i>	31. december 2020	31. december 2019
<i>V tisícoch EUR</i>			
Aktíva			
Dlhodobé aktíva			
Goodwill		382	382
Investície do spoločných a pridružených podnikov		0	345
Investície do nehnuteľností		21 002	4 046
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný		32 869	5 284
		54 252	10 057
Krátkodobé aktíva			
Pohľadávky z obchodného styku		15 000	824
Ostatné krátkodobé aktíva		9 937	1 645
Peniaze a peňažné ekvivalenty		14	15
		24 952	2 484
Aktíva celkom		79 204	12 541
Vlastné imanie a záväzky			
Kapitál a rezervy			
Základné imanie		215	215
Rezervné fondy		15 832	828
Nerozdelený zisk (strata)		-200	-209
Menšinový podiel		695	584
		16 542	1 418
Dlhodobé záväzky			
Vydané dlhopisy		44 607	7 124
Úvery a pôžičky		2 000	0
		46 607	7 124
Krátkodobé záväzky			
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky		14 735	3 999
Úvery a pôžičky		1 320	0
		16 056	3 999
Vlastné imanie a záväzky celkom		79 204	12 541

Across Properties, a.s.

Konsolidovaný výkaz komplexného výsledku k 31.12.2020

<i>V tisícoch EUR</i>	<i>Pozn.</i>	31. december 2020	31. december 2019
Odpisy, amortizácia a zníženie hodnoty majetku		-67	0
Ostatné prevádzkové výnosy a náklady		2 609	-29
Finančné výnosy		966	700
Finančné náklady		-1 336	-661
Zisk z pokračujúcich činností pred zdanením		2 172	10
Daň z príjmov		0	1
Zisk / Strata z pokračujúcich činností		2 172	10
Výsledok z ukončovaných činností po zdanení		0	0
Čistý zisk / strata		2 172	10

Komplexný zisk pripadajúca na:			
vlastníkov spoločnosti		2 094	13
nekontrolujúce podiely		78	-2

Across Properties, a.s.

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní

	Základné imanie	Rezervné fondy	Fond z prepočtu cudzích mien	Nerozdelený zisk/strata	Spolu	Nekontrolujúce podiely	Celkom
	tis. EUR		tis. EUR	tis. EUR	tis. EUR	tis. EUR	tis. EUR
Stav k 1. januáru 2019	215	22	0	-157	80	0	80
Tvorba a zníženie zložiek vlastného imania	0	806	0	-65	741	586	1 327
Komplexný výsledok za účtovné obdobie	0	0	0	13	13	-2	11
Stav k 31. decembru 2019	215	828	0	-209	834	584	1 418
Stav k 1. januáru 2020	215	828	0	-209	834	584	1 418
Tvorba a zníženie zložiek vlastného imania	0	15 004	0	-2 085	12 919	-584	12 335
Komplexný výsledok za účtovné obdobie	0	0	0	2 094	2 094	695	2 789
Stav k 31. decembru 2020	215	15 832	0	-200	15 847	695	16 542

Across Properties, a.s.

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok, ktorý sa skončil k 31. decembru 2020

(v tis. EUR)

	31. december 2020	31. december 2019
Peňažné toky z hospodárskych činností		
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	2 172	10
Podiel na zisku pridružených spoločností	0	0
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	67	0
Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)	0	0
Úroky účtované do nákladov (+)	-1 336	-661
Úroky účtované do výnosov (-)	966	700
Ostatné položky nepeňažného charakteru (+/-)	-3 837	-3 644
Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (+/-)	-22 468	-2 469
Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	10 847	4 583
Zmena stavu zásob (+/-)	0	0
Výdavky na daň z príjmov (+/-)	0	0
Zaplatené úroky (-)	-966	-700
Prijaté úroky (+)	1 336	661
Čisté peňažné toky z hospodárskej činnosti	-13 220	-1 520
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného a hmotného majetku (-)	-27 584	-382
Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	0	-5 284
	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-27 584	-5 666
Peňažné toky z finančných činností		
Nákup vlastných akcií	0	215
Splatenie (-)/ čerpanie (+) úverov a pôžičiek	3 320	0
Vydanie dlhopisov	37 483	7 124
Čisté peňažné toky z finančných činností	40 803	7 339
Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-)	-1	153
Stav peňažných prostriedkov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	15	0
Stav peňažných prostriedkov a na konci účtovného obdobia (+/-)	14	15

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

**POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANÝM ÚČTOVNÝM VÝKAZOM
ZOSTAVENÝM V SÚLADE S MEDZINÁRODNÝMI ŠTANDARDMI
PRE FINANČNÉ VYKAZOVANIE ZA ROK KONČIACI
31. DECEMBRA 2020**

I. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Tieto konsolidované finančné výkazy za rok končiaci sa 31. decembra 2020 zostavil Across Properties, a.s. („Across“), a jeho dcérske spoločnosti a pridružené spoločnosti (spolu „skupina“) podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo („IFRS“) tak, ako boli schválené na použitie v Európskej únii. Mena vykazovania skupiny je euro (EUR). Tieto konsolidované finančné výkazy boli zostavené za predpokladu nepretržitého pokračovania.

Konsolidované finančné výkazy skupiny k 31. decembru 2020 sú zostavené v zmysle § 22 zákona č. 431/2002 o účtovníctve (v znení neskorších predpisov), za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31.12.2020.

Opis hospodárskej činnosti konsolidovanej skupiny spoločností pod názvom Across

- reklamné a marketingové služby,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- počítačové služby,
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
- administratívne služby,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- činnosť informačných kancelárií,
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt,
- inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení,
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby v rozsahu voľnej živnosti,
- manažment,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- obstarávateľská činnosť v stavebníctve,
- administratívne práce,
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom priemyselného a spotrebného tovaru,
- poskytovanie software so súhlasom autora,
- poradenská a konzultačná činnosť v oblasti výpočtovej techniky,
- automatizované spracovanie údajov,
- činnosť správcu sietí,
- organizovanie kultúrnych a spoločenských podujatí,
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach a v chatovej osade triedy 3, v kempingoch triedy 3 a 4,
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu,
- vedenie účtovníctva,
- faktoring a forfaiting,
- kuriérske služby,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami do celkovej hmotnosti 3,5 t vrátane prípojného vozidla.

Zamestnanci skupiny

Stav zamestnancov k 31. decembru 2020:	0
- z toho vedúci zamestnanci:	0

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

Stav zamestnancov k 31. decembru 2019: 0
– z toho vedúci zamestnanci: 0

1. Neobmedzené ručenie

Across nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom. Across Properties, a.s. je spoločníkom a akcionárom v šiestich spoločnostiach, pričom majetkové podiely na základnom imaní v týchto spoločnostiach sa pohybujú od 50 % do 100 %. Do konsolidačného poľa boli zahrnuté okrem materskej spoločnosti Across Properties, a.s. dcérske spoločnosti: Nad Vachmajstrom s.r.o.; Machnáč development, s.r.o.; Office Invest, a.s.; Hotel Kerling, s.r.o.; Šibeničný vrch, s.r.o.; Rakyta Land Development, a.s.

1. Právny dôvod na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Náležitosti Zákona o účtovníctve ukladajú spoločnosti zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku v súlade s IFRS prijatými v rámci EU.

2. Vyhlásenie o súlade s predpismi

Táto konsolidovaná účtovná závierka je zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo (IFRS), ktoré obsahujú štandardy a interpretácie schválené Radou pre Medzinárodné účtovné štandardy a Komisiou pre interpretáciu Medzinárodných štandardov pre finančné vykazovanie ktoré boli prijaté Európskou úniou (EU).

3. Vyhlásenie o zhode

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola pripravená na základe slovenského zákona o účtovníctve v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie International Financial Reporting Standards (ďalej len „IFRS“) prijaté Radou pre medzinárodné účtovné štandardy IASB (International Accounting Standards Board) tak, ako boli schválené na použitie v Európskej únii (ďalej len „EÚ“).

4. Východiská pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Konsolidovaná účtovná závierka obsahuje účtovné závierky Spoločnosti a jej dcérskych spoločností vyhotovované každý rok k 31. decembru. Účtovné závierky dcérskych spoločností sú zostavené za rovnaké účtovné obdobie ako účtovná závierka materskej spoločnosti využívajúc konzistentné účtovné zásady. Úpravy sú urobené len s cieľom zosúladiť akékoľvek rozdielne účtovné pravidlá, ktoré môžu existovať.

Všetky zostatky účtov, transakcie a nerealizované zisky z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sú eliminované.

Dcérske spoločnosti, pričom ide o tie subjekty, v ktorých má Skupina právomoc kontrolovať ich činnosti, sa konsolidujú od dátumu prevodu kontroly na Skupinu a prestávajú sa konsolidovať od dátumu straty kontroly. V prípade straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou, zahŕňa konsolidovaná účtovná závierka výsledky za časť obdobia, počas ktorého mala Skupina kontrolu nad takouto dcérskou spoločnosťou.

Akvízie sú zaúčtované použitím nákupnej metódy účtovania, ktorá zahŕňa priradenie nákladov akvizície k reálnej hodnote nadobudnutých aktív, záväzkov a podmienených záväzkov prevzatých k dátumu akvizície.

5. Informácie o konsolidovanom celku

Priložená konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená k 31. decembru 2020 tak, aby bolo možné vykázať konsolidovanú majetkovú situáciu a konsolidované výsledky hospodárenia skupiny spoločností. Predmetom konsolidácie boli tieto spoločnosti:

Across Properties, a.s.

→	85,00% Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o.
→	85,00% Machnáč development, s.r.o.
→	100,00% Office Invest, a.s.
→	100,00% Hotel Kerling, s.r.o.
→	100,00% Šibeničný vrch, s.r.o.
→	50,00% Rakyta Land Development, a.s.

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

Konsolidovanú účtovnú závierku za skupinu podnikov, ktorej súčasťou je aj Across Properties, a.s. zostavuje práve Across Properties, a.s., nakoľko je vo vzťahu k ostatným účtovným jednotkám konsolidačného poľa v pozícii materskej spoločnosti.

II. PREHĽAD VÝZNAMNÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOV

Skupina uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov. Účtovníctvo sa vedie v mene EURO.

Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, znehodnotenia a straty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaná účtovná závierka bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti skupiny.

Odhady vedenia

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s IFRS si vyžaduje použitie odhadov a predpokladov, ktoré ovplyvňujú vykazované hodnoty majetku a záväzkov k dátumu zostavenia účtovnej závierky ako aj vykazované hodnoty výnosov a nákladov počas obdobia, za ktoré je účtovná závierka zostavená. Hoci tieto odhady robí vedenie spoločnosti a skupiny podľa svojho najlepšieho poznania aktuálnych udalostí, skutočné výsledky sa v konečnom dôsledku môžu od týchto odhadov líšiť. Najvýznamnejšie odhady sa týkajú stanovenia doby životnosti dlhodobého hmotného majetku a odhadu možnosti obchodných pohľadávok.

Základ konsolidácie

Konsolidovaná účtovná závierka obsahuje účtovné závierky spoločnosti a subjektov, ktoré kontroluje (dcérske spoločnosti). Skupina Across kontroluje tie subjekty, v ktorých má právo riadiť finančnú a prevádzkovú politiku subjektu tak, aby z ich činností získavala úžitky.

Výsledky dcérskych spoločností, ktoré Skupina Across počas roka získala alebo predala, sa zahrnú do konsolidovaného výkazu ziskov a strát od dátumu obstarania v prípade obstarania, resp. do dátumu predaja v prípade predaja.

Menšinové podiely na vlastnom imaní konsolidovaných dcérskych spoločností sa vykazujú oddelene od podielov skupiny na vlastnom imaní. Menšinové podiely zahŕňajú hodnotu takýchto podielov k dátumu vzniku podnikovej kombinácie a podielu menšinových vlastníkov na zmenách vlastného imania od dátumu kombinácie. Strata pripadajúca na menšinový podiel, ktorá prevyšuje hodnotu menšinového podielu na vlastnom imaní dcérskej spoločnosti, sa zúčtuje s podielom skupiny okrem sumy, ktorá predstavuje záväzné ručenie menšinových podielníkov a môže predstavovať dodatočnú investíciu na krytie strát.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, znehodnotenia a straty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu zostavenia účtovnej závierky.

Spôsob ocenenia jednotlivých položiek majetku skupiny

- a) **Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou** – vlastnými nákladmi alebo reprodukčnou obstarávacou cenou, ak sú vlastné náklady vyššie ako reprodukčná obstarávacia cena tohto majetku; vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť; reprodukčná obstarávacia cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje. Ak sa jednotková cena takéhoto majetku pohybuje v intervale od 33 EUR do 2 400 EUR, ide o drobný nehmotný investičný majetok, ktorý sa jednorazovo odpisuje do nákladov pri zaradení. Súčasťou dlhodobého nehmotného majetku sú aj aktivované náklady na vývoj.

Aktivované výsledky vývoja

Náklady na vývoj sa po splnení zákonom stanovených predpokladov aktivujú do majetku spoločnosti. Aktivované náklady na vývoj predstavujú výsledky úspešne vykonaných vývojových prác. Náklady vynaložené na vývoj Skupina Across aktivuje pri splnení podmienok:

- výrobok je jasne definovaný a náklady na jeho vývoj možno identifikovať,
- Skupina Across má v úmysle výrobok vyrábať a predávať,
- Skupina Across môže preukázať existenciu trhu pre daný výrobok,

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

- Skupina Across má dostatočné zdroje na dokončenie vývojového projektu, jeho predaj alebo vnútorné využitie
- Skupina Across je schopná identifikovať ako bude nehmotný majetok generovať pravdepodobné budúce úžitky

Skupina Across vykonala analýzu kapitalizovaných nákladov s cieľom odhadnúť presnú výšku, ktorá mala byť zahrnutá do nákladov alebo zaradená do používania a amortizovaná spolu so súvisiacimi výnosmi a plánuje zlepšiť vnútorné postupy na zabezpečenie súladu s týmito podmienkami.

Hodnota aktivovaných nákladov nesmie prevýšiť očakávanú sumu budúcich ekonomických prínosov z výrobku. Skupina Across účtuje aktiváciu nákladov na vývoj na ťarchu účtu Obstaranie nehmotných investícií a v prospech účtu Aktivácia nehmotného investičného majetku.

b) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo). Ak sa jednotková cena takéhoto majetku pohybuje v intervale od 33 EUR do 1 700 EUR pri hmotnom majetku a v intervale od 33 EUR do 2 400 EUR pri nehmotnom majetku, ide o drobný investičný majetok, ktorý sa jednorazovo odpisuje do nákladov počas dvoch rokov.

c) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou; obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).

Rozhodujúcu časť dlhodobého finančného majetku Across Properties, a. s. tvoria podiely na základnom imaní ovládaných spoločností. Na vyjadrenie rizika zníženia hodnoty dlhodobého finančného majetku vytvoril Across Properties, a.s. opravné položky.

Odpisový plán dlhodobého majetku

Odpisy sa účtujú rovnomerne, aby sa odpísala obstarávacia cena majetku alebo hodnota, v ktorej bol ocenený (okrem pozemkov a nedokončených investícií), počas predpokladanej doby životnosti daných aktív.

Používané doby ekonomickej životnosti:

Druh majetku	Životnosť	Ročná odpisová sadzba
Softvér	4 – 20 rokov	5 % - 25,0 %
Nehmotné výsledky vývoja	5 rokov	20,0 %
Budovy a stavby	20 - 40 rokov	2,5 % - 3,33 %
Stroje a zariadenia	12 - 15 rokov	8,33 % - 16,6 %
Dopravné prostriedky	4 roky	25,0 %
Inventár	8 rokov	12,5 %
Drobný hmotný majetok	2 roky	50,0 %

Doba životnosti a odpisové metódy sa preverujú každý rok, aby sa zabezpečila konzistentnosť metódy a doby odpisovania s predpokladaným prínosom ekonomických úžitkov z položiek hmotného majetku.

Položka dlhodobého hmotného majetku sa odúčtuje pri jeho vyradení, alebo keď sa z ďalšieho používania majetku neočakávajú žiadne budúce ekonomické úžitky. Zisk alebo strata z odúčtovania majetku, stanovená porovnaním výnosov s účtovnou hodnotou položky, je vykázaná vo výkaze ziskov a strát v roku, v ktorom sa položka odúčtovala.

Leasing

Majetok obstaraný v rámci lízingu sa účtuje do aktív vo výške jeho obstarávacej ceny, ku dňu obstarania. Súvisiaci záväzok z lízingu sa prvotne oceňuje súčasnou hodnotou lízingových splátok splatných počas doby trvania lízingu a je diskontovaný sadzbou v rámci lízingu (implicitná úroková miera lízingu), ak ju možno jednoducho určiť. Ak sa táto sadzba nedá jednoducho určiť, nájomca použije svoju úrokovú sadzbu pôžičky. Súvisiaci záväzok voči prenajímateľovi je v súvahe vykázaný ako záväzok z lízingu. Finančné náklady, ktoré predstavujú rozdiel medzi celkovým záväzkom z lízingu a reálnou hodnotou obstaraného majetku, sa účtujú vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania lízingu (IFRS 16).

IFRS 16 „Lízingy“ - vydaný IASB dňa 13. januára 2016 – účinnosť za účtovné obdobie od 1. januára 2019 definuje lízing ako zmluvu alebo časť zmluvy, ktorá poskytuje právo kontrolovať používanie

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

identifikovaného aktíva počas určitého obdobia za odplatu. Pri vzniku zmluvy skupina posudzuje, či zmluva je lízingom alebo či obsahuje lízing. Zmluva je lízingom alebo obsahuje lízing, ak so zmluvou postupuje právo riadiť užívanie identifikovaného aktíva na nejaké časové obdobie výmenou za protihodnotu. Pri prvom vykazovaní IFRS 16 skupina aplikovala čiastočne retrospektívny prístup.

Dlhodobý majetok určený na predaj

Dlhodobý majetok a vyradované skupiny aktív a záväzkov sa klasifikujú ako určené na predaj, keď ich účtovnú hodnotu možno realizovať skôr predajom než nepretržitým používaním. Táto podmienka sa považuje za splnenú, len keď je predaj vysoko pravdepodobný, pričom majetok (alebo skupina aktív a záväzkov určených na predaj) je k dispozícii na okamžitý predaj v stave, v akom sa práve nachádza. Vedenie sa musí usilovať o realizáciu predaja, o ktorom by sa malo predpokladať, že splní kritériá na vykávanie skončeného predaja do jedného roka od dátumu takejto klasifikácie.

Dlhodobý majetok (a skupina aktív a záväzkov určených na predaj) určený na predaj sa oceňuje predchádzajúcou účtovnou hodnotou majetku alebo reálnou hodnotou mínus náklady na predaj, podľa toho, ktorá je nižšia.

Zníženie hodnoty hmotného a nehmotného majetku

Skupina posúdi ku každému súvahovému dňu účtovnú hodnotu hmotného a nehmotného majetku, aby určila, či existujú náznaky, že hodnota daného majetku sa znížila. V prípade výskytu takýchto náznakov sa vypracuje odhad realizovateľnej hodnoty daného majetku, aby sa určil rozsah prípadných strát zo zníženia jeho hodnoty. Ak realizovateľnú hodnotu individuálnej položky nemožno určiť, skupina určí realizovateľnú hodnotu jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky, ktorej daný majetok patrí.

Realizovateľná hodnota sa rovná reálnej hodnote zníženej o náklady na predaj alebo použiteľnej hodnote podľa toho, ktorá je vyššia. Pri posudzovaní použiteľnej hodnoty sa diskontuje odhad budúcich peňažných tokov na ich súčasnú hodnotu pomocou diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá vyjadruje aktuálne trhové posúdenie časovej hodnoty peňazí a riziká špecifické pre daný majetok.

Ak je odhad realizovateľnej hodnoty majetku (alebo jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky) nižší než jeho účtovná hodnota, zníži sa účtovná hodnota daného majetku (jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky) na jeho realizovateľnú hodnotu. Strata zo zníženia hodnoty sa premietne priamo do výkazu ziskov a strát. V takom prípade sa strata zo zníženia hodnoty posudzuje ako zníženie precenenia.

Ak sa strata zo zníženia hodnoty následne zruší, účtovná hodnota majetku (jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky) sa zvýši na upravený odhad jeho realizovateľnej hodnoty, ale tak, aby zvýšená účtovná hodnota neprevýšila účtovnú hodnotu, ktorá by sa určila, keby sa v predchádzajúcich rokoch nevykázala žiadna strata zo zníženia hodnoty majetku (jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky). Zrušenie straty zo zníženia hodnoty sa priamo premietne do výkazu ziskov a strát.

Zásoby

Zásoby sa uvádzajú v obstarávacej cene. Obstarávacia cena zahŕňa priamy materiál, prípadné priame mzdy a súvisiace režijné náklady vynaložené na to, aby zásoby boli na súčasnom mieste a v súčasnom technickom stave. Obstarávacia cena sa vypočíta pomocou metódy FIFO (prvý do skladu, prvý zo skladu). Čistá realizačná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny zníženej o všetky odhadované náklady na dokončenie a náklady na marketing, predaj a distribúciu.

Zásoby obstarané kúpou: - nakupovaný materiál a nakupovaný tovar sa oceňujú obstarávacou cenou; pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO; do vedľajších nákladov vstupuje clo, prepravné a provízie; vedľajšie náklady sa rozvrhujú ako odchýlka podľa podielu súčtu stavu a prírastku odchýlky na súčte stavu a prírastku zásob

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou - nedokončená výroba, polotovary a výrobky. Oceňujú sa štandardnými cenami, ktoré sa približujú skutočným nákladom pri bežných podmienkach podnikania.

Krátkodobé pohľadávky

Pohľadávky sa pri prvotnom vykávaní oceňujú reálnou hodnotou a následne sa oceňujú amortizovanými nákladmi zistenými pomocou metódy efektívnej úrokovej sadzby. Keď existuje objektívny dôkaz o znížení hodnoty aktíva, príslušné opravné položky na odhadované nevykázateľné sumy sa premietnu do výkazu ziskov a strát. Vykázaná opravná položka sa oceňuje

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou daného aktíva a súčasnou hodnotou odhadu budúcich peňažných tokov diskontovaných platnou úrokovou sadzbou vypočítanou pri prvotnom ocenení.

Peniaze a peňažné ekvivalenty predstavujú pokladničnú hotovosť, zostatky na bežných účtoch (netermínované vklady) a ostatné krátkodobé vysokoliquidné investície, ktoré sú priamo zameniteľné za vopred známu sumu peňažných prostriedkov a pri ktorých nehrozí významná zmena hodnoty.

Vykazujú sa v obstarávacej cene. Peňažné prostriedky zahŕňajú hotovosť a bankové vklady.

Finančné záväzky a vlastné imanie

Finančné záväzky a nástroje vlastného imania, ktoré vydá skupina, sa klasifikujú podľa druhu uzatvorených zmluvných dohôd a definície finančného záväzku a nástroja vlastného imania. Nástroj vlastného imania je akákoľvek zmluva, ktorá dokladuje zostávajúci podiel na majetku skupiny po odpočte všetkých jej záväzkov.

Záväzky z obchodného styku

Záväzky z obchodného styku sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne amortizovanými nákladmi pomocou metódy efektívnej úrokovej sadzby.

Dotácie

Štátne dotácie sa vykazujú v reálnej hodnote, ak existuje primerané uistenie o prijatí dotácie a splnení všetkých podmienok spojených s prijatím dotácie. Ak sa dotácia vzťahuje na úhradu nákladov, vyказuje sa ako výnos počas doby potrebnej na systematické kompenzovanie dotácie s nákladmi, na ktorých úhradu je dotácia určená.

Ak sa dotácia vzťahuje na obstaranie dlhodobého majetku, reálna hodnota dotácie sa účtuje do výnosov budúcich období a rovnomerne sa zúčtováva do zisku/straty počas odhadovanej životnosti príslušného majetku.

Úvery a pôžičky

Úročené bankové úvery, kontokorentné účty a pôžičky sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne amortizovanými nákladmi pomocou metódy efektívnej úrokovej sadzby. Všetky rozdiely medzi výnosmi (po odpočte nákladov na transakciu) a splatením, resp. umorením úveru, sa vykazujú počas doby splácania v súlade s účtovnou zásadou skupiny platnou pre náklady na prijaté úvery a pôžičky (pozri vyššie).

Rezervy

Skupina vyказuje rezervy na súčasné záväzky vyplývajúce z minulých udalostí, ak je pravdepodobné, že tieto záväzky bude musieť splniť. Rezervy sa oceňujú na základe najlepšieho odhadu vedenia týkajúceho sa nákladov nevyhnutných na vyrovnanie záväzku k dátumu súvahy. V prípade, že vplyv takéhoto prepočtu je významný, diskontujú sa na súčasnú hodnotu.

Podmienené záväzky sú možné záväzky, ktoré vyplývajú z minulých udalostí a ich existencia bude potvrdená tým, že budúca neistá udalosť nastane alebo nie. Sú to napríklad pasívne súdne spory u ktorých sa dopredu nevie, či ich Skupina Across prehrá a bude musieť znášať určité sankcie, alebo nie.

Devízové transakcie sa evidujú vo funkčnej mene spoločnosti, pričom pri čiastke v cudzej mene sa použije výmenný kurz medzi funkčnou a cudzou menou platný v deň transakcie. Kurzové rozdiely zo zaúčtovania peňažných položiek kurzom, ktorý sa líši od kurzu, v ktorom boli prvotne zaúčtované sa vykazujú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát v období, v ktorom vznikli. Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítajú kurzom platným v súvahový deň. Majetok a záväzky dcérskych spoločností sa prepočítajú kurzom platným k súvahovému dňu, nasledovne:

kurzové rozdiely z účtov dlhodobého finančného majetku sa účtujú v prospech (na ťarchu) účtov dlhodobého finančného majetku súvzťažne s vlastným imaním.

kurzové rozdiely z účtov pohľadávok, krátkodobého finančného majetku (pokladňa, bankové účty), záväzkov, úverov a finančných výpomocí sa účtujú v prospech (na ťarchu) účtov dlhodobého finančného majetku súvzťažne s účtami kurzových rozdielov uvádzaných vo výkaze komplexného výsledku.

Výnosy a náklady sa prepočítajú váženým priemerným kurzom za účtovné obdobie.

Výsledné kurzové rozdiely sa vykazujú vo фонде z prepočtu cudzích mien, ktorý je súčasťou vlastného imania.

Vyказovanie výnosov

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

Výnosy sa vykazujú, ak je pravdepodobné, že do spoločnosti budú plynúť ekonomické úžitky spojené s transakciou a výška výnosu sa dá spoľahlivo určiť.

Vykázané dane

Daň z príjmov zahŕňa splatnú a odloženú daň.

Splatná daň sa vypočíta na základe zdaniteľného zisku za daný rok. Zdaniteľný zisk sa odlišuje od zisku, ktorý je vykázaný vo výkaze ziskov a strát, pretože nezahŕňa položky výnosov, resp. nákladov, ktoré sú zdaniteľné alebo odpočítateľné od základu dane v iných rokoch, ani položky, ktoré nie sú zdaniteľné, resp. odpočítateľné od základu dane. Záväzok skupiny zo splatnej dane sa vypočíta pomocou daňových sadzieb platných, resp. uzákonených, do dátumu zostavenia súvahy.

Splatná daň z príjmov sa vypočítava z účtovného zisku jednotlivých spoločností vstupujúcich do konsolidácie v zmysle platných právnych predpisov po zohľadnení prípadných úprav o niektoré položky na daňové účely. Slovenská legislatíva nevyžaduje predkladanie daňových priznaní z konsolidovaných príjmov.

Odložená daň sa vykáže na základe rozdielov medzi účtovnou hodnotou aktív a záväzkov vykazanou vo finančných výkazoch a príslušným daňovým základom použitým na výpočet zdaniteľného zisku a účtuje sa pomocou záväzkovej metódy. Odložené daňové záväzky sa vykazujú všeobecne za všetky zdaniteľné dočasné rozdiely; odložené daňové pohľadávky sa vykážu, ak je pravdepodobné, že vznikne zdaniteľný zisk, voči ktorému bude možno uplatniť dočasné rozdiely odpočítateľné od základu dane.

Odložené daňové záväzky sa vykazujú za zdaniteľné dočasné rozdiely, ktoré vznikajú pri investíciách do dcérskych spoločností okrem prípadov, keď skupina rozpustenie dočasného rozdielu kontroluje, pričom je pravdepodobné, že dočasný rozdiel nebude realizovaný v blízkej budúcnosti.

Účtovná hodnota odložených daňových pohľadávok sa posudzuje vždy k súvahovému dňu a znižuje sa, ak už nie je pravdepodobné, že vzniknú zdaniteľné príjmy, ktoré by postačovali na opätovné získanie časti aktív alebo ich celej výšky.

Odložená daň sa vypočíta pomocou daňových sadzieb, o ktorých sa predpokladá, že budú platné v čase zúčtovania záväzku, resp. realizácie pohľadávky. Odložená daň sa účtuje na ťarchu alebo v prospech výkazu ziskov a strát okrem prípadov, keď sa vzťahuje na položky, ktoré sa účtujú priamo do vlastného imania (na ťarchu alebo v prospech). V takom prípade sa do vlastného imania účtuje aj príslušná odložená daň.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa navzájom zúčtujú, 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 skupina má v úmysle zúčtovať svoje splatné daňové pohľadávky a záväzky na netto báze.

Výpočet zisku na akciu - vážený priemer zisku prislúchajúceho kmeňovým akcionárom a počtu akcií v obehu.

Významné účtovné posúdenia a odhady: Pri uplatňovaní účtovných zásad uvedených vyššie vedenie posúdilo významnosť dopadu na čiastky vykázané v účtovnej závierke. Najdôležitejšie posúdenia sa týkajú:

- a) vytvorenia zdaniteľného príjmu voči ktorému je možné zaúčtovať odložené daňové pohľadávky
- b) matematicko - poistných odhadov použitých pri výpočte záväzkov

Zdroje neistoty pri odhadoch:

Zostavenie účtovnej závierky podľa IFRS si vyžaduje použitie odhadov a predpokladov, ktoré majú dopad na čiastky vykazované v účtovnej závierke a v poznámkach k účtovnej závierke. Hoci tieto odhady sú založené na najlepšom poznaní aktuálnych udalostí a postupov, skutočné výsledky sa môžu od týchto odhadov líšiť.

Aplikácie nových a novelizovaných Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) 2019

Skupina Across aplikovala po prvý krát Medzinárodný štandard finančného výkazníctva 16 Lízingy („IFRS 16“) od 1. januára 2019.

Viacero iných nových štandardov vstúpilo do platnosti od 1. januára 2019, ale tieto nemajú materiálny vplyv na účtovnú závierku skupiny.

Kvôli metóde prechodu vybratej skupinou pri aplikovaní IFRS 16, porovnateľné obdobia naprieč celou účtovnou závierkou neboli upravené, aby zohľadnili požiadavky tohto štandardu.

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

Okrem nižšie popísaných zmien, skupina konzistentne uplatňuje účtovné politiky pre všetky obdobia prezentované v tejto účtovnej závierke.

Prijatie IFRS 16

IFRS 16 nahrádza Medzinárodný účtovný štandard IAS 17 Lízingy („IAS 17“) a súvisiace interpretácie. Štandard odstraňuje súčasný duálny model účtovania u nájomcu. Namiesto toho vyžaduje, aby spoločnosti vykázali väčšinu nájomov v súvahe podľa jednotného modelu, eliminujúc rozlišovanie medzi operatívnym a finančným lízingom.

Podľa IFRS 16 zmluva je nájom, alebo obsahuje nájom, ak prenáša právo kontrolovať používanie identifikovaného majetku počas určitého obdobia za protihodnotu. Pri takýchto zmluvách nový model vyžaduje, aby nájomca ako majetok vykázal právo používania a záväzok z lízingu. Právo používania sa odpisuje a záväzok sa úročí. Toto bude mať za následok vyššie náklady u väčšiny lízingov hneď na začiatku, aj keď nájomca platí konštantné ročné nájomné.

Nový štandard prináša aj niekoľko výnimiek pre nájomcu, ktoré obsahujú:

- lízingy s dobou nájmu 12 mesiacov a menej a ktoré neobsahujú kúpnu opciu,
- lízingy, pri ktorých predmet nájmu má nízku hodnotu (tzv. „small-ticket“ lízingy).

Zavedenie nového štandardu z veľkej časti nemá vplyv na účtovanie u prenajímateľa. Prenajímateľ bude naďalej rozlišovať medzi finančným a operatívnym lízingom.

Lízingy, pri ktorých skupina Across vystupuje ako nájomca

Nový štandard pri jeho prvej aplikácii mal významný vplyv na účtovnú závierku, pretože vyžaduje, aby skupina vykázala vo výkaze o finančnej situácii majetok a záväzky súvisiace s operatívnym lízingom, pri ktorých skupina vystupuje ako nájomca.

Skupina Across vykazuje nový majetok na riadku aktíva s právom na užívanie a záväzky na riadku finančné záväzky z lízingu vo výkaze o finančnej situácii pre svoje operatívne lízingy obchodných priestorov. Povaha a náklady týkajúce sa týchto lízingov sa zmenili, pretože skupina začala vykazovať odpisy práva na užívanie majetku na riadku odpisy hmotného majetku a nákladové úroky zo záväzkov z lízingu na riadku úrokové a obdobné náklady vo výkaze ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku.

Predtým skupina vykazovala náklady na operatívny lízing na lineárnej báze počas obdobia lízingu a majetok a záväzky iba v rozsahu, v ktorom vznikal časový nesúlad medzi aktuálnymi lízingovými platbami a vykázanými nákladmi.

K 31. decembru 2018 skupina Across zverejnila minimálne platby vyplývajúce z neodvolateľných zmlúv o operatívnom lízingu podľa IAS 17 v sume nula €. Podľa tohto prístupu skupina posudzovala prenájmy bez stanovenej zmluvnej doby lízingu iba počas trvania výpovednej lehoty, ktorá bola vo všeobecnosti tri mesiace.

K 1. januáru 2019 pre administratívne priestory skupiny použije skupina prírastkovú úrokovú mieru. Priemerná sadzba pri týchto zmluvách je 6 %. Manažment posúdil možnosť prenajať budovy na obdobie desať rokov.

Prechod na IFRS 16

Skupina Across prvý krát aplikovala IFRS 16 k 1. januáru 2019 pomocou upraveného retrospektívneho prístupu. Z tohto dôvodu neboli vykázané žiadne úpravy počiatočného stavu nerozdeleného zisku k 1. januáru 2019 a ani žiadne úpravy porovnateľných období.

Z dôvodu účelnosti si skupina Across uplatnila výnimku, pri ktorej aplikovala IFRS 16 na všetky zmluvy, ktoré uzatvorila pred 1. januárom 2019 a identifikovala ich ako lízingy podľa IAS 17 a IFRIC 4.

Viacero iných nových štandardov vstúpilo do platnosti od 1. januára 2019, ale tieto nemajú materiálny vplyv na účtovnú závierku skupiny.

Dodatky k IFRS 9 „Finančné nástroje“ – Predčasné splatenie s negatívnou kompenzáciou – prijaté EÚ dňa 22. marca 2018 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr),

Dodatky k IAS 19 „Zamestnanecké požitky“ – Úprava, krátenie alebo vysporiadanie plánu – prijaté EÚ dňa 13. marca 2019 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr),

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

Dotatky k IAS 28 „Investície do pridružených spoločností a spoločných podnikov“ – Dlhodobé účasti v pridružených spoločnostiach a spoločných podnikoch – prijaté EÚ dňa 8. februára 2019 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr),

Dotatky k rôznym štandardom z dôvodu „Ročných zlepšení štandardov IFRS (cyklus 2015 – 2017)“ vyplývajúce z ročného projektu zlepšenia IFRS (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23), ktorých cieľom je predovšetkým odstrániť nezrovnalosti a vysvetliť znenie – prijaté EÚ dňa 14. marca 2019 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr),

IFRIC 23 „Neistota pri posudzovaní dane z príjmov“ – prijaté EÚ dňa 23. októbra 2018 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr).

SUBJEKTY KONSOLIDÁCIE.

Across Properties, a.s.

Across Properties, a.s. zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za skupinu podnikov, ktorej súčasťou nakoľko je vo vzťahu k ostatným účtovným jednotkám konsolidačného poľa v pozícii materskej spoločnosti.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o. (Investičné družstvo Koliba)

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 85,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Machnáč Development, s.r.o. (Investičné družstvo Machnáč)

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 85,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Šibeničný vrch, s.r.o. (Nad Vachmajstrom, s.r.o.)

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 100,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Hotel Kerling, s.r.o.

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 100,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Office Invest, a.s.

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 100,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Rakyta Land Development, a.s.

V uvedenej spoločnosti má Across Properties, a.s. majetkový podiel 50,00 %, čo predstavuje rozhodujúci vplyv a spoločnosť je predmetom konsolidácie metódou úplnej konsolidácie.

Predmet činnosti: Development nehnuteľností

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

Informácia o výške vlastného imania, základného imania a hospodárskeho výsledku subjektov vstupujúcich do konsolidácie.

	Výška základného imania v EUR	Podiel Skupiny na zákl. imaní v %	Vlastné imanie EUR		Hospodársky výsledok v EUR	
			2019	2020	2019	2020
Across Properties, a.s.	215 000	100	903 361	15 392 896	26 585	-393 819
Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o. (Investičné družstvo Koliba)	5 000	85	1 736 049	1 721 100	-16 172	-14 949
Office Invest, a.s.	9 800 000	100		10 012 372		-22 473
Machnáč development, s.r.o. (Investičné družstvo Machnáč)	5 000	85	-784 539	2 741 669	-122	580 711
Hotel Kerling, s.r.o.	6 639	100		402 484		-84 474
Rakyta Land Development, a.s.	25 000	50		50 808		-13 788
Šibeničný vrch, s.r.o. (Nad Vachmajstrom s.r.o.)	5 000	100	5 014	4 538	-7	-475

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

III. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE KU KONSOLIDOVANEJ SÚVAHE

1. Dlhodobý nehmotný majetok

	<i>Goodwill</i>	<i>Aktivované náklady na vývoj</i>	<i>Softvér</i>	<i>Oceniteľné práva</i>	<i>Ostatný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky</i>	<i>Celkom</i>
Obstarávacia cena k 1. 1. 2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky, úbytky, likvidácia	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávacia cena k 31. 12. 2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky k 1. 1. 2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky, odpis	0	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky k 31. 12. 2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena k 1. 1. 2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena k 31.12. 2019	0	0	0	0	0	0	0	0

	<i>Goodwill</i>	<i>Aktivované náklady na vývoj</i>	<i>Softvér</i>	<i>Oceniteľné práva</i>	<i>Ostatný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok</i>	<i>Poskytnuté preddavky</i>	<i>Celkom</i>
Obstarávacia cena k 1. 1. 2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky, úbytky, likvidácia	381 912	0	0	0	0	0	0	381 912
Obstarávacia cena k 31. 12. 2020	381 912	0	0	0	0	0	0	381 912
Oprávky k 1. 1. 2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky, odpis	0	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky k 31. 12. 2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena k 1. 1. 2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena k 31.12. 2020	381 912	0	0	0	0	0	0	381 912

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

2. Pozemky, budovy a zariadenia

	<i>Pozemky</i>	<i>Stavby</i>	<i>Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí</i>	<i>Ostatný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Oprav.pol. k majetku</i>	<i>Celkom</i>
Obstarávacia cena k 1.1.2019	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky, úbytky, likvidácia	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávacia cena k 31. 12. 2019	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky k 1.1.2019	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky, odpis	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky k 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena k 1.1.2019	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena k 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0

	<i>Pozemky</i>	<i>Stavby</i>	<i>Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí</i>	<i>Ostatný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Oprav.pol. k majetku</i>	<i>Celkom</i>
Obstarávacia cena k 1. 1. 2020	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky, úbytky, likvidácia	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávacia cena k 31. 12. 2020	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky k 1. 1. 2020	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky, odpis	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky k 31. 12. 2020	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena k 1. 1. 2020	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková cena k 31.12. 2020	0	0	0	0	0	0	0

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

Informácie o poistení majetku

Skupina má v roku 2020 uzatvorenú zmluvu s poisťovňou Collonade Insurance S.A. , ktorá sa týka poistenia majetku.

Predmetom poistenia majetku je:

poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou

- poistenie pre prípad odcudzenia vecí
- poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia vodou z vodovodných zariadení
- poistenie pre prípad odcudzenia tovaru v predajniach a predajných skladoch
- poistenie pre prípad odcudzenia dennej tržby v predajniach a predajných skladoch
- poistenie prepravy peňazí

Majetok je poistený na sumu 2 675 000 EUR.

3. Investície do spoločných podnikov a pridružených spoločností

K 1.1.2019	524 634
Prírastky	0
Úbytky	179 582
K 31.12. 2019	345 052
<hr/>	
K 1.1.2020	345 052
Prírastky	0
Úbytky	345 052
K 31.12. 2020	0

Skupina Across neinvestovala do spoločných podnikov. Investície do pridružených spoločností predstavujú investície, ktoré sú uvádzané v popise skupiny vyššie.

4. Investície do nehnuteľností

<i>Investície do nehnuteľností</i>	
K 1. 1 2019	0
Prírastky	4 045 718
Úbytky	0
Presuny	0
K 31. 12 2019	4 045 718

<i>Investície do nehnuteľností</i>	
K 1. 1 2020	4 045 718
Prírastky	16 956 004
Úbytky	0
Presuny	0
K 31. 12 2020	21 001 722

5. Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok

<i>Dlhopisy</i>	
K 1. 1 2019	0
Prírastky	5 284 300
Úbytky	0
K 31. 12 2019	5 284 300

Ostatný neobežný majetok k 31.12.2019 pozostáva prevažne z cenných papierov – dlhopisov preceňovaných na reálnu hodnotu.

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

Dlhopisy	
K 1. 1 2020	5 284 300
Prírastky	27 584 249
Úbytky	0
K 31. 12 2020	32 868 549

Ostatný neobežný majetok k 31.12.2020 pozostáva prevažne z cenných papierov – dlhopisov preceňovaných na reálnu hodnotu.

6. Zásoby

Zásoby pozostávajú z nasledujúcich položiek:

Druh zásob	Stav k 31. 12. 2020	Stav k 31. 12. 2019
Suroviny a materiál	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0
Výrobky	0	0
Tovar	0	0
Zásoby spolu	0	0

7. Obchodné a ostatné pohľadávky

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Pohľadávky z obchodného styku netto	15 000 000	816 483
Pohľadávky voči pridruženej spoločnosti	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom	0	0
Iné pohľadávky	1 998 206	387 524
Náklady budúcich období krátkodobé	7 939 170	1 265 054
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0
Krátkodobé pohľadávky netto	24 937 376	2 469 061

8. Pohľadávky z dane z príjmu a iných daní

8.1 Pohľadávky z dane z príjmu

	K 31.12.2020	K 31.12.2019
Pohľadávky z dane z príjmu	0	0

8.2. Pohľadávky z daní iných ako daň z príjmov

	K 31.12.2020	K 31.12.2019
Pohľadávky z dane z pridanej hodnoty	1 704 612	913

9. Peniaze a peňažné ekvivalenty

	K 31.12.2020	K 31.12.2019
Peniaze a peňažné ekvivalenty, z toho	14 268	14 813
Peniaze	12 669	10 681
Účty v bankách	1 599	4 132

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY

10. Vlastné imanie

	K 31.12.2020	K 31.12.2019
Základné imanie	215 000	215 000
Vlastné akcie a obchodovateľné podiely	0	0
Rezervné fondy	15 831 720	828 263
Fond z prepočtu cudzích mien	0	0
Nerozdelený zisk	(199 942)	(209 285)
<i>z toho zisk bežného roka</i>	<i>2 094 357</i>	<i>12 728</i>
Konečný stav k 31. decembru	16 541 597	1 417 530

11. Dlhodobé pôžičky – úvery

K 31.12.2019 skupina evidovala nasledovné dlhodobé úvery

<i>uh úveru</i>	<i>Banka</i>	<i>Mena</i>	Stav k 31. 12. 2019
Úver			0
Úvery a výpomoci spolu	x	x	0

K 31.12.2020 skupina evidovala nasledovné dlhodobé úvery

<i>Druh úveru</i>	<i>Banka</i>	<i>Mena</i>	Stav k 31. 12. 2020
Úver	HYPO-BANK BURGENLAND	EUR	2 000 000
Úvery a výpomoci spolu	x	x	2 000 000

12. Dlhodobé rezervy

<i>Druh rezervy</i>	Stav k 1. 1. 2019	<i>Tvorba</i>	<i>Zrušenie v priebehu roka</i>	Stav k 31. 12. 2019
Rezerva dlhodobá	0	0	0	0
Dlhodobé rezervy spolu	0	0	0	0

<i>Druh rezervy</i>	Stav k 1. 1. 2020	<i>Tvorba</i>	<i>Zrušenie v priebehu roka</i>	Stav k 31. 12. 2020
Rezerva dlhodobá	0	0	0	0
Dlhodobé rezervy spolu	0	0	0	0

13. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka:

Názov položky	K 31.12.2020	K 31.12.2019
Odložený daňový záväzok	0	0
Odložená daňová pohľadávka	998	515
Zaúčtovaná do vlastného imania	998	515

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

14. Dlhodobé záväzky z finančného leasingu:

Predmet leasingu	K 31.12.2020	K 31.12.2019
Spolu	0	0

15. Ostatné neobežné záväzky:

15.1. Dotácie

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Dotácie	0	0
Spolu	0	0

V rámci ostatných neobežných záväzkov Skupina nevykazuje v súčasnosti žiadnu dotáciu.

15.2. Ostatné dlhodobé záväzky:

	<i>Ostatné záväzky z obchodného styku</i>
K 1. 1 2019	453 371
Prírastky	3 544 705
Úbytky	0
Kurzové rozdiely	0
K 31. 12 2019	3 998 076
Ostatné záväzky z obchodného styku	
K 1. 1 2020	3 998 076
Prírastky	10 737 194
Úbytky	0
Kurzové rozdiely	0
K 31. 12 2020	14 735 270

16. Obchodné a ostatné záväzky

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Záväzky z obchodného styku,	9 969 681	3 836 135
Nevyfaktúrované dodávky	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu (dividendy)	200	0
Záväzky voči zamestnancom	214	214
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	0	0
Iné záväzky	4 765 175	159 327
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	0	0
Spolu	14 735 270	3 995 676

17. Záväzky z dane z príjmu a ostatných daní

17.1. Záväzky z dane z príjmu

	k 31.12. 2020	k 31.12. 2019
Záväzky z dane z príjmu	0	2 400

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

17.2. Závazky z daní iných ako daň z príjmov

	<i>k 31.12. 2020</i>	<i>k 31.12. 2019</i>
Závazky z daní iných ako daň z príjmov	0	0

18. Krátkodobé úvery a pôžičky:

Údaje o krátkodobých bankových úveroch k 31.12.2019

Podniky v skupine využívajú službu kreditných kariet

Údaje o krátkodobých bankových úveroch k 31.12.2020

<i>Druh úveru</i>	<i>Banka</i>	<i>Mena</i>	<i>Stav k 31. 12. 2020</i>
Úver	Tatra Banka	EUR	1 320 460
Úvery a výpomoci spolu	x	x	1 320 460

19. Krátkodobá časť záväzkov z finančného leasingu

Predmet leasingu	<i>k 31.12.2020</i>	<i>k 31.12.2019</i>
Leasing administratívnych priestorov	0	0
Spolu	0	0

20. Krátkodobé rezervy

	<i>k 31.12.2020</i>	<i>k 31.12.2019</i>
Krátkodobé rezervy na odchodné	0	0
Krátkodobé rezervy spolu	0	0

IV. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE KU KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU

21. Tržby z predaja výrobkov, tovaru a služieb, Zmeny stavu zásob výrobkov a nedokončenej výroby, Aktivované vlastné výkony

	<i>k 31.12. 2020</i>	<i>k 31.12. 2019</i>
Tržby z predaja výrobkov a služieb	0	0
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby spolu	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	2 819 990	12 000
Aktivované vlastné výkony	0	0
Celkom	2 819 990	12 000

22. Prevádzkové náklady

	<i>k 31.12. 2020</i>	<i>k 31.12. 2019</i>
Náklady na predaný tovar	0	0
Spotrebovaný materiál, suroviny, energie	0	0
Služby	(190 334)	(29 165)
Osobné náklady	0	(109)

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

Odpisy	(66 891)	0
Dane a poplatky	(6 743)	(194)
Zisk z predaja majetku a zásob	0	0
Ostatné náklady/výnosy na hospodársku činnosť	(13 517)	(12 079)
Prevádzkové náklady celkom	(277 485)	(41 547)

23. Zisk / strata pred zdanením a finančnými operáciami

	k 31.12. 2020	k 31.12. 2019
Zisk / strata pred zdanením a finančnými operáciami	2 542 498	(29 547)

24. Úroky a ostatné finančné náklady

	k 31.12. 2020	k 31.12. 2019
Cenné papiere a podiely	620 805	700 004
Tržby z predaja cenných papierov	2 900 023	5 858 399
Predané cenné papiere	(2 279 218)	(5 158 395)
Výnosy z precenenia cenných papierov	703 098	126 027
Úroky	(1 672 249)	(786 474)
Výnosové úroky	343 955	0
Nákladové úroky	(2 016 204)	(786 474)
Ostatné finančné výnosy / náklady, z toho	(23 308)	(240)
Kurzové zisky	0	0
Kurzové straty	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	(23 308)	(240)
Zisk z finančných operácií	(370 654)	39 317

25. Zisk pridružených spoločností

	k 31.12. 2020	k 31.12. 2019
Podiel na zisku v pridružených spoločnostiach	0	0
Celkom	0	0

26. Zisk/ strata pred zdanením

	k 31.12. 2020	k 31.12. 2019
Zisk/ strata pred zdanením	2 171 844	9 770

27. Daň z príjmu

	k 31.12. 2020	k 31.12. 2019
Daň z príjmu splatná	0	0
Daň z príjmu odložená	(483)	(514)
Celkom	(483)	(514)

28. Čistý zisk / strata za obdobie

Položka	k 31.12. 2020	k 31.12. 2019
Zisk pred zdanením	2 171 844	9 770
Daň z príjmov	(483)	(514)
Zisk po zdanení	2 172 327	10 284
Počet akcií	43	43
Zisk po zdanení/akcia	50 519,23	239,16

Poznámky ku konsolidovaným účtovným výkazom zostaveným v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2020

29. Finančné nástroje

Finančným nástrojom je hotovosť, kapitálový nástroj inej účtovnej jednotky, akákoľvek dohoda oprávňujúca získať alebo zaväzujúca poskytnúť hotovosť alebo iné finančné aktívum alebo akákoľvek dohoda oprávňujúca alebo zaväzujúca zámenu finančných aktív a záväzkov.

Účtovná hodnota finančných nástrojov:

V EUR	Pozn.	2020	2019
Peniaze a peňažné ekvivalenty	9	14 268	14 813
Dlhopisy	5	32 868 549	5 284 300
Pohľadávky z obchodného styku	7	24 937 376	2 469 061
Investície do pridružených podnikov	3	0	345 052
Investície do nehnuteľností	4	21 001 722	4 045 718
Pohľadávky		78 821 915	12 158 944
<hr/>			
Dlhodobý úver, okrem krátkodobej časti	11	2 000 000	0
Vydané dlhopisy	14	44 606 500	0
Ostatné dlhodobé záväzky	15	14 735 270	3 998 076
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	16	9 969 681	3 836 135
Bankové kontokorentné účty a úvery	18	1 320 460	0
Krátkodobé záväzky z finančného leasingu	19	0	0
Finančné záväzky ocenené v zostatkovej (amortizovanej) hodnote		72 631 911	7 834 211

Reálna hodnota finančných nástrojov

Reálna hodnota pohľadávok a finančných záväzkov ocenených v zostatkovej hodnote sa z dôvodu ich krátkej splatnosti, resp. viazanosti na variabilné úrokové miery, významne nelíši od ich účtovnej hodnoty.

Riadenie finančného rizika

Nasledovné riziká súvisia s držanými finančnými nástrojmi:

Kreditné riziko;

Riziko likvidity;

Trhové riziko, ktoré zahŕňa:

- Úrokové riziko;
- Menové riziko;
- Riziko zmien trhových cien

Skupina môže pri riadení svojho komoditného, kurzového a úrokového rizika vyplývajúceho z peňažných tokov z podnikateľských činností a finančných dohôd uzatvárať rozličné typy forwardov, swapov a opcií.

Kreditné riziko

Koncentrácia úverového rizika vzťahujúca sa k účtom pohľadávok je obmedzená v dôsledku veľkého počtu zákazníkov Skupiny. Finančná situácia zákazníkov je neustále hodnotená a vo všeobecnosti sa od zákazníkov nevyžaduje žiadne ručenie. Skupina vytvára opravné položky na potenciálnu stratu zo zníženia hodnoty a takéto straty spolu neprevyšujú očakávania vedenia.

Riziko likvidity

Politikou Skupiny je, aby mala v súlade so svojou finančnou stratégiou dostatočné peňažné prostriedky a ekvivalenty alebo aby mala k dispozícii finančné prostriedky v primeranej výške úverových zdrojov na pokrytie rizika nedostatočnej Výška úverových zdrojov.

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH.

a) opis a hodnota podmieneného majetku

Skupina v bežnom ani porovnatelnom účtovnom období neevidovala podmienený majetok.

b) opis a hodnota podmienených záväzkov

Skupina v bežnom ani porovnatelnom účtovnom období neevidovala podmienené záväzky.

VI. VÝZNAMNÉ UDALOSTI PO DNI KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Na konci roku 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny týkajúce sa COVID-19 (Coronavirus). V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a negatívne ovplyvnil mnoho krajín. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky sa situácia neustále mení, zdá sa, že negatívny vplyv na svetový obchod, na firmy aj na jednotlivcov môže byť vážnejší ako sa pôvodne očakávalo. Výmenný kurz, ktorý používa účtovná jednotka, oslabil, hodnota akcií na trhoch klesla a ceny komodít zaznamenávajú významné fluktuácie. Pretože sa situácia stále vyvíja, vedenie účtovnej jednotky si nemyslí, že je možné poskytnúť kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej situácie na účtovnú jednotku. Akýkoľvek negatívny vplyv, resp. stratu, zahrnie účtovná jednotka do účtovníctva a účtovnej závierky roku 2021.

Napriek tejto situácii, vedenie spoločnosti je presvedčené, že spoločnosť bude naďalej vykonávať obchodnú činnosť (going concern).