

UCTAM SVK, s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2021

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

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

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

2. Zamestnanci

Spoločnosť v účtovnom období od 01.01.2021 do 31.12.2021 nemala žiadneho zamestnanca.

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka za UCTAM SVK, s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2020

Účtovná závierka za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020 bola schválená 30.06.2021. Valné zhromaždenie rozhodlo, že strata vo výške 2 331 009 € dosiahnutá v účtovnom období od 01.01.2020 do 31.12.2020 bude preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

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

Orgán	Funkcia	Meno
a	b	c
Štatutárny orgán	Konateľ	JUDr. Petr Fišer od 22.01.2021
	Konateľ	Kateryna Vasic od 01.12.2020
	Konateľ	JUDr. Jiří Hermann , Ph.D. od 29.06.2016 do 21.01.2021

UCTAM SVK, s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2021

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

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

2. Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
UniCredit Turn-Around Management CEE GmbH	4 250	85%	99,99%	-
UCTAM Baltics SIA	750	15%	0,01%	-
Spolu	5 000	100%	100%	-

3. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť UCTAM SVK, s.r.o. je súčasťou konsolidovaného celku. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť **UniCredit S.p.A.**, Piazza Gae Aulenti, 3 - Tower A - 20154 Milano, Talianska republika, DIČ 00348170101.

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

III. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovná závierka za rok 2021 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
- Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
- Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
- Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových

UCTAM SVK, s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2021

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

zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

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

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene. Drobný dlhodobý nehmotný majetok do výšky 2 400 EUR je jednorazovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.
 - b) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
 - c) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
 - d) Zásoby obstarané kúpou:
 - Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda váženého aritmetického priemeru.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda váženého aritmetického priemeru.
 - e) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
 - f) Krátkodobý finančný majetok – Peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.
 - g) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
 - h) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
 - i) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
 - j) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- k) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
 - l) Deriváty, majetok a záväzky zabezpečené derivátmi – nakúpené deriváty sa oceňujú v momente obstarania v obstarávacej cene. Následne sa preceňujú ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s reálnou hodnotou.
 - m) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku po úpravách o niektoré položky na daňové účely. Sadzba dane pre kalendárny rok 2021 je 21 %.

UCTAM SVK, s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2021

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

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

Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv a odpisov.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci jeho zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
a	b	c
Budovy a stavby	40 rokov	2,5 %
Trafostanica	20 rokov	5 %
Vzduchotechnika, kúrenie, chladenie	12 rokov	8,3 %
Vstupné turnikety	6 rokov	16,7 %
Wifi routre do budovy	4 roky	25 %

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

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

1. Dlhodobý majetok

1.1. Dlhodobý nehmotný majetok – Goodwil

Spoločnosť neúčtuje o goodwill.

1.2. Dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť má zriadené tieto vecné bremená na pozemky:

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

UCTAM SVK, s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2021

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

1.3. Opravy minulých období

Spoločnosť nevykonala opravy významných chýb minulých období počas účtovného obdobia 01.01.2021 – 31.12.2021.

2. Deriváty

Spoločnosť nevlastní a neúčtuje o derivátoch.

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	113 234	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 950 053	1 055 592
Krátkodobé záväzky spolu	2 063 287	1 055 592
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0

3.2. Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

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

4. Ostatné kapitálové vklady

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

5. Bankové úvery

Názov položky	Men a	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Krátkodobé bankové úvery					
Krátkodobý investičný úver od UniCredit Bank Slovakia, a. s.	Eur	3M EURIBOR 1,75% p. a.	31.12.2022	15 994 973	15 994 973

UCTAM SVK, s. r. o.

Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2021

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

6. Výnosy a náklady

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

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

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2021 daňové priznania spoločnosti za roky 2017 až 2021 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

VI. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. O obchodoch so spriaznenými osobami rozhoduje predstavenstvo. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

Spriaznená osoba/ Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Pohl'adávky	Závazky	Pohl'adávky	Závazky
a	d	e	f	g
Akcionári				
Predstavenstvo				
Sesterské spoločnosti		162 970		40 175
Dcérske spoločnosti				
Spoločné podniky				
Pridružené spoločnosti				
Spolu	0	162 970	0	40 175

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

Po 31.12.2021 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE**Plánovaný predaj spoločnosti**

Pre rok 2022 je naplánovaný predaj Spoločnosti. Transakcia by mala prebehnúť počas druhého polroka 2022. Dopad plánovanej transakcie by však nemal ohroziť predpoklad nepretržitého trvania činnosti Spoločnosti.

Pandémia COVID-19

Koncom roka 2019 sa v Číne začal šíriť nový druh vírusového ochorenia, neskôr označený ako COVID-19 či Koronavírus, ktorý sa následne počas prvých mesiacov roka 2020 rozšíril celosvetovo. Tento stav trval aj počas roka 2021. Dopad pandémie však vedenie Spoločnosti nepovažuje za natoľko významný, aby mohol ohroziť predpoklad nepretržitého trvania činnosti Spoločnosti.