

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2021

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Zuckermandel, a.s.
Žižkova 9
811 02 Bratislava

Spoločnosť Zuckermandel, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 23. mája 2014 a do Obchodného registra bola zapísaná 17. júna 2014 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel As, vložka č.7217/B).

V priebehu roku 2021 došlo k zmene názvu Spoločnosti a právnej formy Zuckermandel byty, s.r.o. (platné do 15.04.2021) na Zuckermandel, a.s..

Hlavnými činnosťami spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom;
- predaj nehnuteľností;
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2020, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia spoločnosti dňa 22. apríla 2021.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť nespĺňa podmienky na zahrnutie do konsolidovanej účtovnej závierky. Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovnom období ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia spoločnosti bola schválená dňa 19. novembra 2021 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o., Karadžičova 2, 815 32 Bratislava – mestská časť Staré Mesto ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2021.

8. Orgány a spoločníci / akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti do 14. apríla 2021

Konatelia Ing. Ivan Orihel

V mene spoločnosti konal a podpisoval kontel' samostatne.

Orgány spoločnosti od 15. apríla 2021 do 14. mája 2021

Predstavenstvo Ing. Pavel Pelikán - Predseda predstavenstva
Ing. Peter Remenár - Člen predstavenstva
Ing. Lukáš Sásik - Člen predstavenstva

V mene Spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne.

Dozorná rada Ing. Alexandra Tušová
Ing. Ferdinand Schwarz
Ing. Zuzana Milová

Orgány spoločnosti od 14. mája 2021

Predstavenstvo Mgr. Jaroslav Pilát - Predseda predstavenstva
Ing. Dagmar Snopková - Člen predstavenstva
Ing. Zlatica Rajčoková - Člen predstavenstva

Dozorná rada Ing. Pavol Vejmelka
Michael Rausch
Günther Mandl

V mene Spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne

Spoločníci / Akcionári Spoločnosti

Zmeny v štruktúre spoločníkov (akcionárov) Spoločnosti v priebehu roka 2021:

Spoločník, akcionár do dňa zmeny v štruktúre spoločníkov, akcionárov	Dátum zmeny	Výška podielu na základnom imaní absolútne	v %	Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
JTRE PROPERTIES LIMITED, Cyprus Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ, spol. a.s., ERSTE Realitná Renta, o.p.f.	do 14.05.2021 od 14.05.2021	25 000	100	100	0	0
Spolu		25 000	100	100	0	0

Štruktúra spoločníkov (akcionárov) Spoločnosti k 31. decembru 2020:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
JTRE PROPERTIES LIMITED, Cyprus	5 000	100	100	0	0
Spolu	5 000	100	100	0	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

V roku 2020 sa pandémie korona vírusu rozšírila takmer vo všetkých krajinách sveta a negatívne ovplyvnila aj ekonomiku Slovenskej republiky. Spoločnosť nezaznamenala zreteľný/významný vplyv na jej hospodárenie a nepredpokladá, že vplyv dopadu COVID-19 môže ohroziť schopnosť Spoločnosti dlhodobo pokračovať vo svojej činnosti. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na Spoločnosť.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť 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.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

b) Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

c) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného a hmotného majetku sú úroky z cudzích zdrojov a realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok zaradený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	50	lineárna	2,5
Samostatný hnuiteľný majetok			
<i>Stroje, prístroje a zariadenia</i>	4 až 12	lineárna	8,3 až 25,00
Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena neprevýši 1 700 EUR	rôzna	Jednorázový odpis	100

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

d) Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách a ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.).

Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

e) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) Úroky z cudzích zdrojov sú súčasťou obstarávacej ceny zásob v pomernej výške. Výpočet úrokov z cudzích zdrojov, ktoré sa zahŕňajú do obstarávacej ceny zásob vychádza zo sledovania úhrady jednotlivých položiek nákladov tvoriacich obstarávaciu cenu zásob, pričom každá nákladová položka sa úročí úrokovou sadzbou, ktorá prislúch k jej spôsobu financovania.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

f) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

g) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových a oceňujú sa menovitou hodnotou.

h) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

i) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo sa zmení ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

j) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Spoločnosť tvorí rezervy najmä na audit a poradestvo.

k) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

l) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

m) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

o) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

p) Vykazovanie výnosov

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Hlavný zdroj výnosov sú výnosy z nájomného. V minulom účtovnom období mala Spoločnosť výnosy aj z predaja bytov.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2021	3 085 519	34 169 093	105 423	0	0	0	1 428 889	0	38 788 924
Prírastky	0	0	0	0	0	0	212 010	0	212 010
Úbytky	52 129	866 790	2 101	0	0	0	0	0	921 019
Presuny	0	35 414	8 089	0	0	0	-43 503	0	0
Stav k 31.12.2021	3 033 390	33 337 717	111 411	0	0	0	1 597 396	0	38 079 914
Oprávky									
Stav k 1.1.2021	0	1 930 863	34 875	0	0	0	0	0	1 965 738
Prírastky	0	1 489 012	17 588	0	0	0	0	0	1 506 600
Úbytky	0	866 790	2 100	0	0	0	0	0	868 890
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	2 553 085	50 363	0	0	0	0	0	2 603 448
Opravné položky									
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2021	3 085 519	32 238 230	70 548	0	0	0	1 428 889	0	36 823 186
Stav k 31.12.2021	3 033 390	30 784 632	61 048	0	0	0	1 597 396	0	35 476 466

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2020	4 788 907	30 780 759	91 218	0	0	0	4 109 623	0	39 770 507
Prírastky	0	0	0	0	0	0	946 719	0	946 719
Úbytky	1 703 388	208 479	16 437	0	0	0	0	0	1 928 303
Presuny	0	3 596 813	30 641	0	0	0	-3 627 453	0	0
Stav k 31.12.2020	3 085 519	34 169 093	105 422	0	0	0	1 428 889	0	38 788 923
Oprávky									
Stav k 1.1.2020	0	1 273 925	29 839	0	0	0	0	0	1 303 764
Prírastky	0	865 417	21 472	0	0	0	0	0	886 889
Úbytky	0	208 479	16 437	0	0	0	0	0	224 915
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	1 930 863	34 874	0	0	0	0	0	1 965 738
Opravné položky									
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2020	4 788 907	29 506 834	61 379	0	0	0	4 109 623	0	38 466 743
Stav k 31.12.2020	3 085 519	32 238 230	70 548	0	0	0	1 428 889	0	36 823 186

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2021	Hodnota k 31.12.2020
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	33 879 070	36 823 186

Majetok Spoločnosti je poistený pre prípad škôd spôsobených živelnou pohromou:

- Budova CA poistná suma 15 236 751 EUR
- Budova CX poistná suma 15 415 363 EUR
- Budova C parking poistná suma 8 290 000 EUR

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ	Podielové CP a podiely s podielovou účasťou orkom prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2020	5 320 752	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 320 752
Prírastky	1 879 655	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 879 655
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	7 200 407	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 200 407
Opravné položky												
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2020	5 320 752	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 320 752
Stav k 31.12.2020	7 200 407	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 200 407

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým finančným majetkom:

Dlhodobý finančný majetok	Hodnota k 31.12.2021	Hodnota k 31.12.2020
Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	7 200 408

Ocenenie reálnou hodnotou a metódou vlastného imania

Spoločnosť k 31. decembru 2021 ocenila reálnou hodnotou alebo metódou vlastného imania nasledovné zložky dlhodobého finančného majetku:

Názov položky	Hodnota k 31.12.2021	Hodnota k 31.12.2020	Zvýšenie/ zníženie hodnoty (+/-)	Vplyv ocenenia na výsledok hospodárenia	Vplyv ocenenia na vlastné imanie
DFM ocenený v reálnej hodnote spolu	0	0	0	0	0
Podielové CP a podiely s podielovou účasťou	0	7 200 407	-7 200 407	-5 588 861	-1 611 546
DFM ocenený metódou vlastného imania spolu	0	7 200 407	-7 200 407	-5 588 861	-1 611 546
Spolu	0	7 200 407	-7 200 407	-5 588 861	-1 611 546

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Hodnota k 31.12.2020	Hodnota k 31.12.2019	Zvýšenie/ zníženie hodnoty (+/-)	Vplyv ocenenia na výsledok hospodárenia	Vplyv ocenenia na vlastné imanie
DFM ocenený v reálnej hodnote spolu	0	0	0	0	0
Podielové CP a podiely s podielovou účasťou	7 200 407	5 320 752	1 879 655	0	1 879 655
DFM ocenený metódou vlastného imania spolu	7 200 407	5 320 752	1 879 655	0	1 879 655
Spolu	7 200 407	5 320 752	1 879 655	0	1 879 655

Zobrazenie pohybu v oceňovacích rozdieloch vykázaných vo vlastnom imaní z dôvodu ocenenia reálnou hodnotou a metódou vlastného imania je uvedené v poznámkach v časti IX, bod 3.

3. Zásoby

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať so zásobami:

Zásoby	Hodnota k 31.12.2021	Hodnota k 31.12.2020
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	0	28 856

4. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu bežného účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2021
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	10 614	1 125	10 826	913	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	10 614	1 125	10 826	913	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	10 614	1 125	10 826	913	0

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2020	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2020
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	3 480	7 134	0	0	10 614
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	3 480	7 134	0	0	10 614
Krátkodobé pohľadávky spolu	3 480	7 134	0	0	10 614

Veková štruktúra pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2021 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	344 650	270 056	614 706
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	344 650	270 056	614 706
Krátkodobé pohľadávky spolu	344 650	270 056	614 706

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	621 685	383 799	1 005 484
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	621 685	383 799	1 005 484
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	25 770	0	25 770
Daňové pohľadávky a dotácie	25 638	0	25 638
Iné pohľadávky	132	0	132
Krátkodobé pohľadávky spolu	647 455	383 799	1 031 254

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	1 005 484

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladni, účty v bankách a ceniny.

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

Finančné účty k 31.12.2020 boli predmetom záložného práva vo výške 8 381 367 EUR.

6. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	0	91 590
Správcovská odmena	0	91 540
Ostatné	0	50
Prijmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Prijmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	0	91 590

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti tvorí 100 akcií v menovitej hodnote 250 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 25 000 EUR. V priebehu účtovného obdobia prišlo ku zmene právnej formy zo spoločnosti z ručení obmedzenýmna akciovú spoločnosť. Bolo upísaných 100 akcií v menovitej hodnote 250 EUR. Zisk na akciu predstavuje 23 848 EUR.

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti 0.

2. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 6.

3. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2021:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	357 552	0	0	357 552
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	357 552	0	0	357 552
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	31 854 413	0	0	31 854 413
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	31 820 880	0	0	31 820 880
Odložený daňový záväzok	0	33 533	0	0	33 533
Dlhodobé záväzky spolu	0	32 211 965	0	0	32 211 965
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 032 028	28 623	1 060 651
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	1 032 028	28 623	1 060 651
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	864 744	0	864 744
Daňové záväzky a dotácie	0	0	84 744	0	84 744
Iné záväzky	0	0	780 000	0	780 000
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 896 772	28 623	1 925 395

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti viac ako päť rokov			Závazky po lehote splatnosti		Spolu závazky
	jeden rok až päť rokov	do jedného roka				
Dlhodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	438 236	0	0	438 236	
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	80 445	0	0	80 445	
Ostatné závazky z obchodného styku	0	357 791	0	0	357 791	
Ostatné dlhodobé závazky, z toho:	0	12 239 345	38 370	0	12 277 715	
Ostatné dlhodobé závazky	0	12 239 345	0	0	12 239 345	
Odložený daňový záväzok	0	0	38 370	0	38 370	
Dlhodobé závazky spolu	0	12 677 581	38 370	0	12 715 951	
Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 369 683	0	1 369 683	
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	29 897	0	29 897	
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	1 339 786	0	1 339 786	
Ostatné krátkodobé závazky, z toho:	0	0	1 721 094	0	1 721 094	
Daňové záväzky a dotácie	0	0	1 093 104	0	1 093 104	
Závazky z derivátových operácií	0	0	627 990	0	627 990	
Krátkodobé závazky spolu	0	0	3 090 777	0	3 090 777	

4. Závazky z derivátových obchodov

Názov položky	Stav k 31.12.2021			Stav k 31.12.2020		
	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena
	pohl'adávky	záväzku	podkladového nástroja	pohl'adávky	záväzku	podkladového nástroja
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0	0	0	0
ČSOB zaist.derivátov	0	0	0	0	627 990	0
Spolu	0	0	0	0	627 990	0

Názov položky	Stav k 31.12.2021		Stav k 31.12.2020	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na výsledok		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na výsledok	
	hospodárenia	vlastné imanie	hospodárenia	vlastné imanie
Zabezpečovacie deriváty, z toho:				
ČSOB zaist.derivátov	0	- 627 990	0	-15 574

Zabezpečená položka	Reálna hodnota	
	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Záväzok vykázaný v súvahe	0	32 988 100
Spolu	0	32 988 100

Spoločnosť evidovala v roku 2020 a časť roka 2021 zabezpečovací úrokový derivát týkajúci sa bankového úveru poskytnutého ČSOB. Dňa 14. mája 2021 prišlo ku splateniu bankového úveru a ukončeniu úrokového zabezpečovacieho derivátu.

5. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2021 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2021				31.12.2021
Krátkodobé rezervy, z toho:	21 551	18 572	20 551	0	18 572
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	21 551	0	20 551	0	0
Auditorské a poradenské služby	21 551	0	20 551	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	18 572	0	0	18 572
Ostatné	0	18 572	0	0	18 572
Rezervy spolu	21 551	18 572	20 551	0	0

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2020				31.12.2020
Dlhodobé rezervy, z toho:	260 000	0	0	260 000	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	260 000	0	0	260 000	0
Rezerva na vyvolanú investíciu	260 000	0	0	260 000	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	21 051	20 551	21 051	0	20 551
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Auditorské a poradenské služby	21 051	20 551	21 051	0	20 551
Rezervy spolu	281 051	20 551	21 051	260 000	20 551

6. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2021	k 31.12.2020	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Dlhodobé bankové úvery, z toho:				0	31 778 100	0	31 778 100
Bankový úver	EUR	EURIBOR+1,53%	30.6.2025	0	31 778 100	0	31 778 100
Krátkodobé bankové úvery, z toho:				0	1 210 000	0	1 210 000
Bankový úver	EUR	EURIBOR+1,53%	30.6.2025	0	1 210 000	0	1 210 000
Spolu				0	32 988 100	0	32 988 100

7. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2021	k 31.12.2020	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Dlhodobé pôžičky, z toho:						31 700 880	10 691 587
Pôžička - Asset Management Slovenskej sporiteľne	EUR	5,50%	31.5.2024	31 820 880	0	31 820 880	0
Pôžička - JTRE	EUR	5,00%	8.8.2023	0	10 691 587	0	10 691 587
Krátkodobé pôžičky, z toho:						780 000	0
Pôžička - Asset Management Slovenskej sporiteľne	EUR	5,50%	31.5.2024	780 000	0	780 000	0
Spolu						32 600 880	10 691 587

8. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	5 634	0
Nájomné	5 634	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	675 975	654 632
Nájomné - pevná zložka	518 643	520 794
Pohyblivá zložka	157 332	133 838
Spolu	681 609	654 632

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Infomácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2021	2020
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	3 947 715	9 567 152
Tržby za vlastné výrobky	46 385	5 529 820
Tržby z prenájmu nehnuteľností	3 893 492	3 897 445
Výnosy z nehnuteľností na predaj	7 838	139 887
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	3 947 715	9 567 152

Všetky vykázané tržby boli voči obchodným partnerom zo Slovenskej republiky.

VÝNOSY

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje zníženie o výške 22 643 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek dosahuje zníženie o výšku 22 643 EUR, ako je to uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020	Stav k 1.1.2020	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
				2021	2020
Nedokončená výroba a polotovary					
vlastnej výroby	0	0	3 759 630	0	-3 759 630
Výrobky	0	22 643	62 684	-22 643	-40 041
Zvieratá	0	0	0	0	0
Spolu	0	22 643	3 822 314	-22 643	-3 799 671
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				-22 643	-3 799 671

3. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2021	2020
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 538 147	-91 407
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	987 924	2 522
Výnosy z odpísaných pohľadávok	346 463	0
Ostatné	203 760	-93 929
Finančné výnosy, z toho:	7 923 560	51
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	7 923 560	51
Výnosové úroky	3	51
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	7 923 557	0

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2021	2020
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	930 318	2 927 535
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	8 000	23 051
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	8 000	7 000
náklady na overenie konsolidovanej účtovnej závierky	0	16 051
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	922 388	2 904 486
Náklady na inzerciu, reklamu	0	125
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	36 845	46 354
Prevádzka podzemného parkoviska, stráženie objektu	143 744	5 813
Stavebné práce	5 456	1 813 284
Analýzy, prieskumy	8 591	1 390
Sprostredkovanie	31 218	47 679
Náklady na správu nehnuteľnosti	261 494	505 561
Náklady na opravy - údržbu	131 170	209 934
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	5 882	1 930
Služby refakturované	23 800	69 497
Property a facility management	62 560	50 466
Iné	211 558	147 843
Poistenie hnutel'ného a nehnuteľného majetku	0	4 610
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 219 021	-242 814
Zmluvné pokuty, penále, úroky z omeškania	333	2 036
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	871 338	3 406
Odpis pohľadávky	346 462	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-9 489	7 134
Ostatné	10 377	-255 390
Finančné náklady, z toho:	7 894 148	1 719 285
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	7 894 148	1 719 285
Nákladové úroky	1 552 055	1 431 871
Bankové poplatky	753 232	963
Ostatné finančné náklady	0	286 451
Predané cenné papiere	5 588 861	0

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	-477 199	-228 276
odpočítateľné		
zdaniteľné	-477 199	-228 276
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	41 576	45 562
odpočítateľné	41 576	45 562
zdaniteľné	0	0
Daňové straty	275 944	0
Nevyužitá daňová odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka vypočítaná	0	0
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	33 533	38 370
Zmena odloženého daňového záväzku	-4 837	38 370
Zaúčtovaná ako náklad	-4 837	38 370
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Iné	0	0

Informácie o dani z príjmov sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2021			2020		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	2 380 057			53 034		
teoretická daň		499 812	21		11 137	21
Daňovo neuznané náklady	5 592 182	1 174 358	49	350 279	73 559	139
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Výnos z predaja CP	-7 923 557	-1 663 947	70			
Iné odpočítateľné položky	-71 710	-15 059	1	-403 328	-84 699	160
Spolu		-4 836	0		-3	0
Splatná daň z príjmov		1	0		10	0
Odložená daň z príjmov		-4 837	0		31 551	59
Celková vykázaná daň		-4 836	-0,20		31 561	60

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienený majetok

Podmieneným majetkom sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky.

Spoločnosť na základe zmluvy s JTRE PROPERTIES LIMITED má pokrytý ušlý nájom za nevyužitú priestory. Táto zmluva platí do 14. mája 2024.

2. Podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenája kancelárske, obchodné a iné priestory tretím osobám. Ročné výnosy z nájomného sú približne 3 836 tis. EUR. Nájomné zmluvy sú uzatvorené na obdobie 5-10 rokov. Prenajaté nehnuteľnosti vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok.

VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po konci roka 2021 došlo k eskalácii politického napätia v regióne, ktoré vyústilo do vojnového konfliktu medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou a výrazne zasiahlo celosvetové dianie, negatívne ovplyvnilo ceny komodít a finančné trhy a prispelo k zvýšeniu volatility podnikateľského prostredia. Situácia zostáva naďalej veľmi nestabilná a možno očakávať vplyv uvalených sankcií, obmedzenie aktivít spoločností pôsobiacich v danom regióne, ako aj dôsledky na celkové ekonomické prostredie, predovšetkým obmedzenie dodávateľských a odberateľských reťazcov. Rozsah dôsledkov týchto udalostí na Spoločnosť však v danom momente nie je možné úplne predvídať.

Po 31. decembri 2021 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali ďalšie udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2021.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány. V priebehu roka spoločnosť predala podiely v dcérskej spoločnosti Bratislavské podhradie s.r.o. Spoločnosť zmenila počas roka akcionára z toho dôvodu sa zmenila aj štruktúra spriaznených strán.

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami:

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2021	2020
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany	501 389	1 444 244
Nákup služieb	Dcérska účtovná jednotka	16 115	32 604
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany	38 833	94 376
Nákup služieb	Dcérska účtovná jednotka	34 876	4 365
Predaj majetku	Ostatné spriaznené strany	990 547	0
Predaj finančného majetku	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	7 923 557	0
	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	1 166 699	0

Dcérska účtovná jednotka / Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		2021	2020
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	Prijaté pôžičky	32 600 880	0
Ostatné spriaznené strany	Záväzky z obchodného styku	0	110 342

2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti odmeny za výkon funkcie člena týchto orgánov ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k
	1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	5 000	20 000	0	0	25 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	2 000	0	2 147	4 647
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	983 557		983 557	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 169 595		2 030 000	-83 593	1 056 002
Neuhradená strata minulých rokov	-102 919	0	0	102 919	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	21 473	2 384 893	0	-21 473	2 384 893
Vlastné imanie spolu	4 077 206	2 406 893	3 013 557	0	3 470 542

Spoločnosť vyplatila v priebehu roka 2021 predchádzajúcemu spoločníkovi dividendy vo výške 2 030 000 EUR.

Jediný spoločník rozhodol dňa 6. apríla 2021 o zvýšení základného imania Spoločnosti, tak že jediný spoločník zvýšil svoj doterajší peňažný vklad prevzatím záväzku na nový peňažný vklad vo výške 20 000 EUR.

Jediný spoločník rozhodol dňa 6. apríla 2021 o doplnení rezervného fondu Spoločnosti príplatkom jediného spoločníka nad výšku svojho vkladu vo výške 2 000 EUR.

Jediný spoločník rozhodol dňa 6. apríla 2021 o presune neuhradenej straty minulých rokov v hodnote 102 919 na účet nerozdelený zisk minulých rokov.

Jediný spoločník rozhodol dňa 6. apríla 2021 o rozdelení zisku z predchádzajúceho obdobia 21 473 EUR nasledovne. Do zákonného rezervného fondu presunul 2 147 EUR. Na účet nerozdelený zisk z minulých rokov presunul 19 326 EUR.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav k		Úbytky	Presuny	Stav k	
	1.1.2020	Prírastky			31.12.2020	
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000	
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500	
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	950 926	17 057	-15 574	0	983 557	
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 169 595	0	0	0	3 169 595	
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-102 919	-102 919	
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-102 919	21 473	0	102 919	21 473	
Vlastné imanie spolu	4 023 102	-64 389	-15 574	0	4 077 206	

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2021	2020
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-983 557	1 482
<i>Precenenie podielových cenných papierov použitím metódy vlastného imania</i>	-1 611 547	17 057
<i>Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov</i>	627 990	-15 574
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0
Spolu	-983 557	1 482

3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2020

Účtovný zisk za rok 2020 vo výške 21 473 EUR bol rozdelený nasledovne:

- Prídel do rezervného fondu Spoločnosti vo výške 2 147 EUR
- Preúčtovaný na nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 19 326 EUR

4. Vysporiadanie zisku za bežný rok 2021

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie zisku za rok 2021.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Názov položky	2 021	2020
Výsledok hospodárenia pred zdanením	2 380 057	53 034
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	687 393	690 215
Zostatková hodnota DNM a DHM účtovaná pri vyradení, s výnimkou jeho predaja	0	58 039
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-10 614	7 134
Zmena stavu rezerv	-1 979	-260 000
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	0	43 820
Úrokové náklady (netto)	1 552 052	1 431 871
Úroky účtované do výnosov	0	-51
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-116 586	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	-2 334 696	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	2 155 627	2 024 062
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	526 495	426 920
Úbytok (prírastok) zásob	28 856	3 935 780
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-645 004	1 104 410
Prevádzkové peňažné toky	2 065 974	7 491 172
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	2 065 974	7 491 172
Zaplatené úroky	-1 327 729	-689 565
Prijaté úroky	3	51
Zaplatená daň z príjmov	25 637	0
Vyplatené dividendy	-2 030 000	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-1 266 115	6 801 658
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-212 011	-880 384
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	987 924	2 522
Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách	7 923 557	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	8 699 470	-877 862
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-1 665 424	-1 131 900
Príjmy / splátky pôžičiek	-11 933 557	-5 633 874
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-13 598 981	-6 765 774
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-6 165 627	-412 811
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	8 382 538	8 795 349
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 216 911	8 382 538

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.