

PORSCHE

IMMOBILIEN SLOVAKIA

Výročná správa
za účtovné obdobie 2021

OBSAH

1. PROFIL SPOLOČNOSTI	3
2. ZHODNOTENIE ČINNOSTI V ROKU 2021 A PREDPOKLADANÝ VÝVOJ SPOLOČNOSTI PRE ROK 2022	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
3. UKAZOVATELE CHARAKTERIZUJÚCE ČINNOSŤ SPOLOČNOSTI ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIA 2019 AŽ 2021	6
4. INFORMÁCIE O ORGANIZAČNEJ ZLOŽKE V ZAHRANIČÍ	10
5. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	10
6. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA 2021	10
7. NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ SPOLOČNOSTI	10
8. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA A SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA	10

1. Profil spoločnosti

Identifikačné údaje

Obchodné meno a sídlo spoločnosti: Porsche Immobilien Slovakia spol. s r.o.
Vajnorská 160, 831 04 Bratislava

IČO: 35 978 449

DIČ: 2022139768

Zápis do obchodného registra: 8. februára 2006

Konateľ: Dr. Michael Urban, Mag. Wilhelm Strigl

Základné imanie: 6 639 EUR

Kontaktné údaje

Číslo telefónu: 02/49262600

Číslo faxu: 02/49268633

Predmet činnosti spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v stavebníctve
- prípravné práce pre stavbu - výkopové, zemné a búracie práce
- obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2021:

Porsche Immobilien Gesellschaft m.b.H, Salzburg, Rakúsko - podiel 85 %

Porsche Holding Gesellschaft m.b.H, Salzburg, Rakúsko - podiel 15 %

Organizačná štruktúra spoločnosti

Vedením spoločnosti je poverená Ing. Ľubomíra Lacová, výkonná riaditeľka, zamestnankyňa spoločnosti Porsche Slovakia, spol. s r.o.

2. Zhodnotenie činnosti v roku 2021 a predpokladaný vývoj spoločnosti pre rok 2022

Zhodnotenie činnosti v roku 2021

Spoločnosť v roku 2021 prenajímala priestory autosalónov VW/Audi/Porsche/Škoda/Seat a servisy v Bratislave, Nových Zámkoch a v Nitre, pozemok v Považskej Bystrici (1-2/2021) administratívnu budovu a sklady náhradných dielov v Bratislave. K 31. decembru 2021 spoločnosť prenajímala nehnuteľnosti celkovo 3 spoločnostiam z toho 2 spriazneným osobám.

Spriaznené osoby:

- Porsche Slovakia, spol. s r.o. - administratívne priestory,
- Porsche Inter Auto Slovakia, spol. s r.o. - priestory autosalónov na šiestich lokalitách.

Ostatné spoločnosti:

- SHELL Slovakia, s.r.o. – pozemok v Považskej Bystrici

V rámci plánovaných investícií boli v roku 2021 realizované práce na výstavbe nabíjacích staníc vo vonkajších priestoroch autosalónov a uskutočnila sa rekonštrukcia strechy na administratívnej budove v Bratislave. Vo februári 2021 sa uskutočnil plánovaný predaj pozemku v Považskej Bystrici.

- V roku 2021 spoločnosť nezamestnávala žiadnych zamestnancov.
- Činnosť spoločnosti nemá nepriaznivý vplyv na životné prostredie.
- Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.
- V priebehu sledovaného účtovného obdobia spoločnosť nevynaložila žiadne náklady na výskum a vývoj.

Ako porovnateľné obdobia sú uvedené výsledky spoločnosti za účtovné obdobia 2020 (od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020) a 2019 (od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019).

Predpokladaný vývoj spoločnosti na rok 2022

Spoločnosť Porsche Immobilien Slovakia v rámci celosvetovej politiky Porsche Holding na ochranu klímy a životného prostredia vypracuje analýzy všetkých konštrukcií a technických zariadení súčasného stavu jednotlivých budov, ktoré sa využívajú ako prevádzky autosalónov, autoservisov a tiež pre administratívne účely.

Pripravujú sa analýzy klimatizačných zariadení, vzduchotechnických zariadení, vykurovacích zariadení a kotolní spolu s kompletnou analýzou stavebných obvodových konštrukcií a hlavne striech.

Na základe týchto analýz budú pripravené projekty na obnovu týchto technických zariadení budov s využitím maximálne možnej úspory energií so zreteľom na ochranu životného prostredia s možnosťou využitia obnoviteľných zdrojov tzv. zelenej energie.

Komplexná obnova budov využívaných na podnikateľské účely sa stáva hlavnou úlohou spoločnosti pre rok 2022. Dôležitá je komplexnosť riešenia obnovy s cieľom čo najviac ochrániť klímu a životné prostredie.

Tam, kde nebudú potrebné veľké stavebné či investičné zásahy sa projekty zrealizujú do konca roka 2022, rekonštrukcie väčšieho charakteru budú naplánované pre ďalšie obdobie.

Ďalej budeme pokračovať v projektoch začatých v roku 2021 ako je :

- investičná príprava obnovy administratívnej budovy Porsche Slovakia a jej realizácia podľa plánu do konca roku 2022;
- v I. kvartáli 2022 prebehne tender na dodávateľa stavby: Obnova strešného parkoviska a rampy na PIA, Dolnozemska 7, Bratislava s realizáciou od 05/2022;
- investičný projekt elektromobility, ktorý bude ukončený v I. kvartáli 2022.

Rozdelenie zisku za rok 2021

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2021 vo výške 713 651 EUR rozhodne valné zhromaždenie.

3. Ukazovatele charakterizujúce činnosť spoločnosti za účtovné obdobia 2019 až 2021

Majetková situácia spoločnosti

MAJETOK Spoločnosti	31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Neobežný majetok					
Dlhodobý nehmotný majetok	-	-	-	-	-
Dlhodobý hmotný majetok	16 153 921	- 7,02	17 373 909	- 18,20	21 239 665
Neobežný majetok SPOLU	16 153 921	- 7,02	17 373 909	- 18,20	21 239 665
Obežný majetok					
Zásoby	-	-	-	-	-
Dlhodobé pohľadávky	-	-	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky	6 236 983	- 44,02	11 141 930	107,97	5 357 487
Finančné účty	-	-	-	-	-
Obežný majetok SPOLU	6 236 983	- 44,02	11 141 930	107,97	5 357 487
Časové rozlíšenie	-	100,00	1 143	11,67	1 294
MAJETOK SPOLU	22 390 904	- 21,48	28 516 982	7,21	26 598 446

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY Spoločnosti	31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Vlastné imanie					
Základné imanie	6 639	-	6 639	-	6 639
Zákonné rezervné fondy	664	-	664	-	664
Ostatné fondy zo zisku	12 259 559	-	12 259 559	-	12 259 559
Výsledok hospodárenia minulých rokov	338 531	- 93,01	4 841 601	21,43	3 987 052
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	713 651	- 64,26	1 996 930	133,68	854 549
Vlastné imanie SPOLU	13 319 044	- 30,29	19 105 393	11,67	17 108 463
Závazky					
Dlhodobé záväzky	8 877 001	0,08	8 869 874	- 0,35	8 901 342
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-
Krátkodobé záväzky	82 920	- 80,04	415 526	- 8,44	453 839
Krátkodobé rezervy	29 652	- 6,13	31 588	13,28	27 885
Závazky SPOLU	8 989 573	- 3,51	9 316 988	0,70	9 383 066
Časové rozlíšenie	82 287	- 13,02	94 601	- 11,52	106 917
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY SPOLU	22 390 904	- 21,48	28 516 982	7,21	26 598 446

Výnosová situácia spoločnosti

VÝNOSOVÁ SITUÁCIA Spoločnosti	31.12.2021 € zmena v %			31.12.2020 € zmena v %			31.12.2019 €
Tržby z predaja tovaru	-	-	-	-	-	-	-
Tržby z predaja služieb	2 382 831	-	10,13	2 651 397	-	3,88	2 758 455
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	-	-	-	-	-	-	-
Aktivácia	-	-	-	-	-	-	-
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	277 280	-	93,51	4 270 085	-	-	-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	28 903	-	134,72	12 314	-	45,89	22 756
Výnosy z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	2 689 014	-	61,22	6 933 796	149,31		2 781 211
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	-	-	-	-	-	-	-
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	2 088	-	14,41	1 825	-	9,52	2 017
Opravné položky k zásobám	-	-	-	-	-	-	-
Služby	243 462	-	37,67	176 845	-	6,64	189 425
Osobné náklady	-	-	-	-	-	-	-
Dane a poplatky	156 804	-	3,75	162 920	-	34,45	121 178
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	1 265 382	-	4,36	1 323 074	-	0,09	1 324 221
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	56 946	-	97,87	2 678 793	-	-	-
Opravné položky k pohľadávkam	72	-	-	147	-	-	20
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	1 548	-	18,70	1 904	-	3,31	1 843
Náklady na HOSPODÁRSKU ČINNOSŤ	1 726 302	-	60,27	4 345 508	165,18		1 638 704
Výsledok hospodárenia z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	962 712	-	62,81	2 588 288	126,54		1 142 507
Výnosové úroky	762	-	10,60	689	-	73,99	396
Kurzové zisky	-	-	-	-	-	-	-
Výnosy z FINANČNEJ ČINNOSTI	762	-	10,60	689	73,99		396
Nákladové úroky	59 880	-	1,76	60 953	-	0,02	60 967
Kurzové straty	99	-	17,50	120	-	-	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	103	-	-	103	-	1,98	101
Náklady na FINANČNÚ ČINNOSŤ	60 082	-	1,79	61 176	0,18		61 068
Výsledok hospodárenia z FINANČNEJ ČINNOSTI	- 59 320	-	1,93	- 60 487	0,30		- 60 672
Výsledok hospodárenia PRED DAŇOU	903 392	-	64,26	2 527 801	133,66		1 081 835
Daň z príjmov	189 741	-	64,26	530 871	-	133,57	227 286
Výsledok hospodárenia PO ZDANENÍ	713 651	-	64,26	1 996 930	133,68		854 549

Vybrané finančné ukazovatele

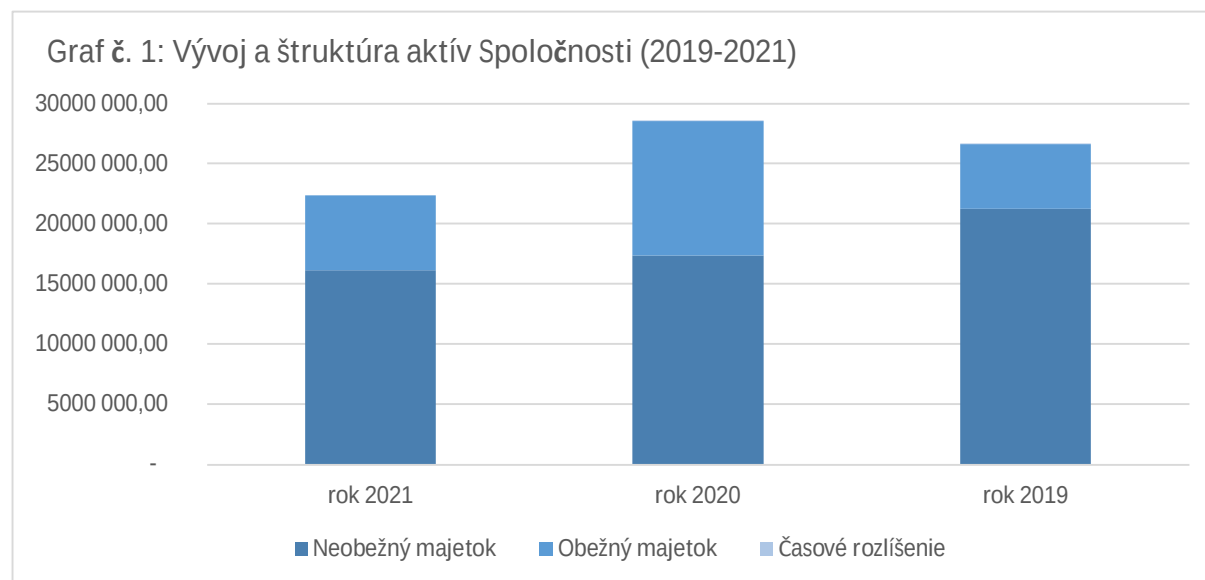
Finančný ukazovateľ	31.12.2021 zmena v %		31.12.2020 zmena v %		31.12.2019
Zisková marža	27%	-7%	29%	-7%	31%
EBITDA (v celých €)	2 228 094	-43%	3 911 362	59%	2 466 728
Čistý pracovný kapitál (v celých €)	6 124 411	-43%	10 694 816	119%	4 875 763
Celková likvidita	32,01	56%	20,57	126%	9,10
Stupeň samofinancovania	0,59	-11%	0,67	4%	0,64
Miera zadĺženosti (leverage)	0,68	38%	0,49	-11%	0,55
Doba inkasa pohľadávok	1 331	17%	1 136	105%	553
Doba úhrady záväzkov	53	44%	37	-55%	81
index krízy	1,482	-28%	2,051	12%	1,823

Vývoj majetkovej situácie spoločnosti

Vývoj a štruktúra aktív

Aktíva spoločnosti k 31.12.2021 zaznamenali oproti stavu k 31.12.2020 pokles o 21,48 % (6 126 078 EUR).

Pokles celkových aktív bol spôsobený hlavne poklesom krátkodobých pohľadávok o 44,02% (4 904 947 EUR), ktorý bol podporený poklesom dlhodobého majetku v dôsledku predaja pozemkov a odpisovania majetku o 7,02% (1 219 988 EUR).

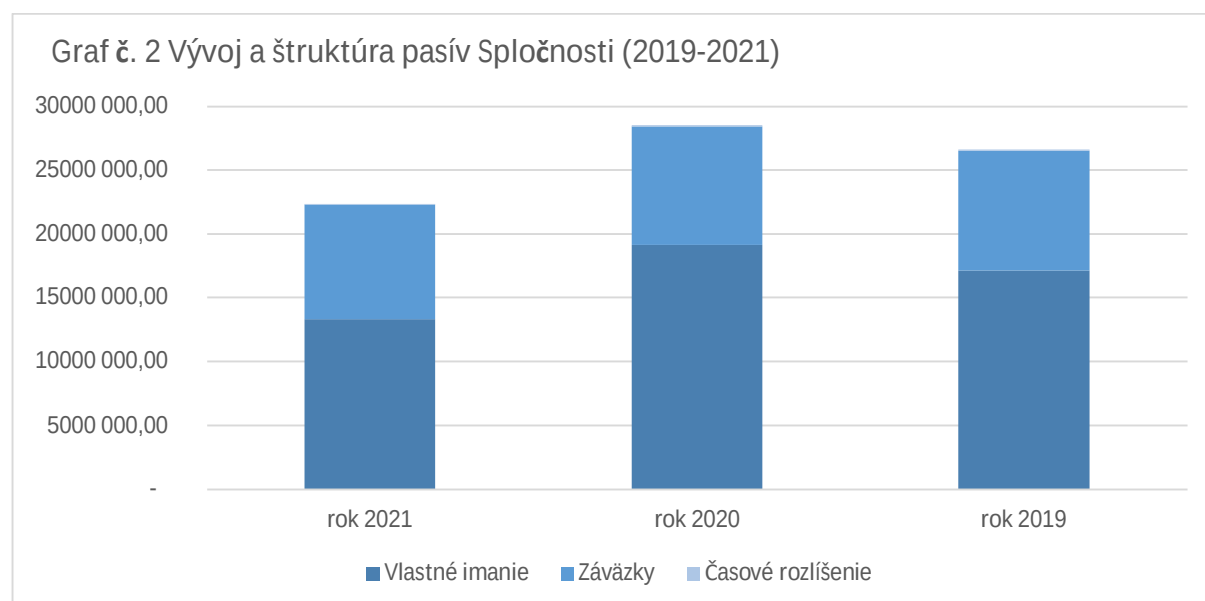


Vývoj a štruktúra pasív

Pokles pasív spoločnosti o 21,48 % (6 126 078 EUR) je reprezentovaný hlavne znížením vlastného imania spoločnosti v dôsledku vyplatenia zisku za rok 2020, ako aj časti nerozdelených ziskov minulých rokov spoločníkom Spoločnosti. Zároveň zisk dosiahnutý za rok 2021 sa v porovnaní s výsledkom hospodárenia predchádzajúceho účtovného obdobia znížil o 64,26 % (1 283 279 EUR).

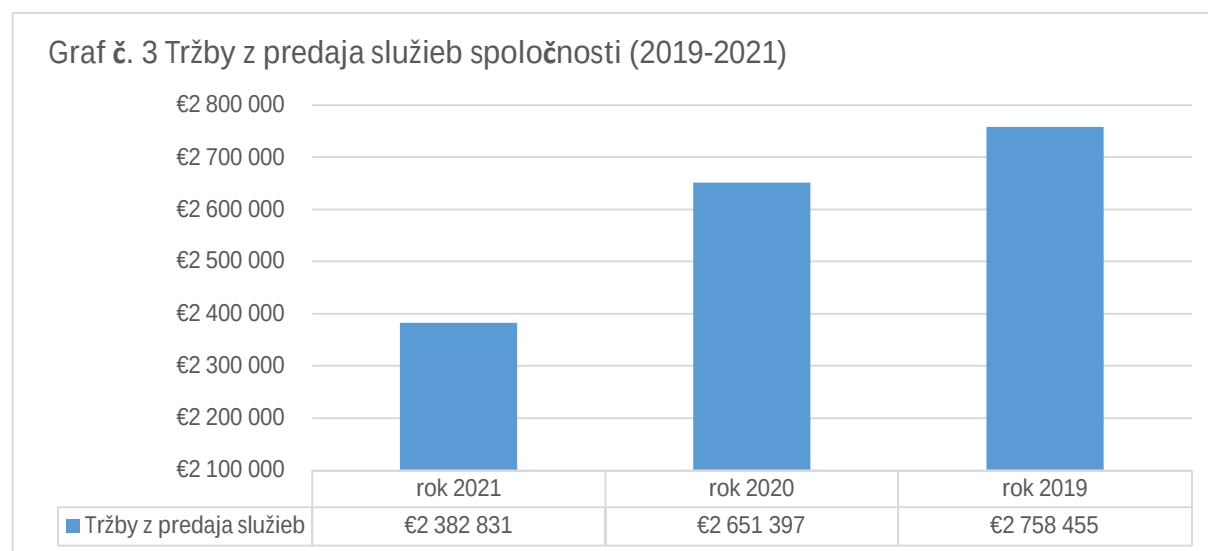
Celkové záväzky spoločnosti medziročne klesli a to o 3,51 % (327 415 EUR), a to najmä z dôvodu poklesu krátkodobých záväzkov o 80,04 % (332 606 EUR).

Časové rozlíšenie pasív tvoria výnosy budúcich období, ktoré vykazujú stabilnú hodnotu.



Vývoj hospodárskeho výsledku spoločnosti

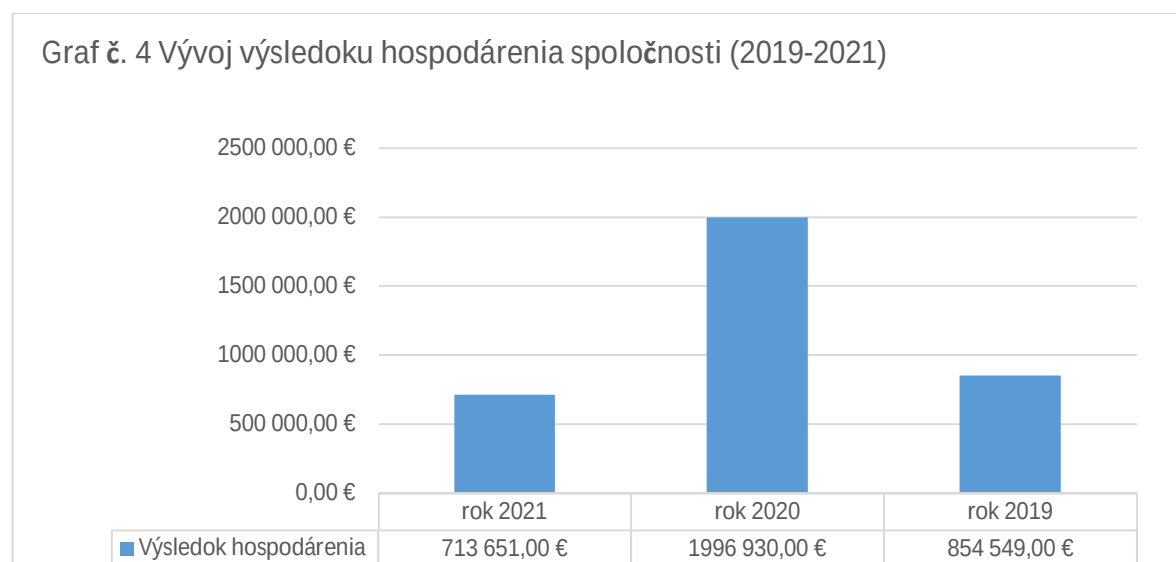
Tržby z predaja služieb zaznamenali mierny pokles. V porovnaní s predchádzajúcim obdobím spoločnosť zaznamenala zníženie o 10,13 % (268 566 EUR).



Výsledok hospodárenia po zdanení v porovnaní s predchádzajúcim obdobím poklesol až o 64,26 % (1 283 279 EUR).

Medzi faktory, ktoré mali pozitívny vplyv na vývoj výsledku hospodárenia v porovnaní s predchádzajúcim účtovným obdobím patrí pokles nákladov na hospodársku činnosť, konkrétne na predaj dlhodobého majetku o 97,87 % (2 621 847 EUR).

K negatívnym faktorom v najvyššej miere prispel pokles výnosov o 61,22 % (4 244 782 EUR), konkrétne tržby z predaja majetku klesli o 93,51 % (3 992 805 EUR).



4. Informácie o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

5. Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nevynaložila žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

6. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia 2021

Po skončení účtovného obdobia 2021 nenastali v Spoločnosti žiadne udalosti osobitného významu.

7. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej spoločnosti

Spoločnosť nenadobudla počas roku 2021 vlastné akcie, dočasné listy ani obchodné podiely a nenadobudla ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej spoločnosti.

8. Účtovná závierka a správa nezávislého audítora

Všetky časti účtovnej závierky k 31. decembru 2021 t.j. Súvaha ku dňu 31.12.2021, Výkaz ziskov a strát ku dňu 31.12.2021 a Poznámky k účtovnej závierke ku dňu 31.12.2021 sú v závere tejto výročnej správy.

Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2021 je uvedená v prílohe tejto výročnej správy.

Bratislave, dňa 17.01.2022



Mag. Wilhelm Strigl
konateľ



Dr. Michael Urban
konateľ

Správa nezávislého audítora

Spoločníkom a konateľom spoločnosti Porsche Immobilien Slovakia spol. s r.o.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Porsche Immobilien Slovakia spol. s r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

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

Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vyhotoviť výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky a vyhotovenie výročnej správy sa rozhodla dobrovoľne.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

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

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

V rámci auditu uskutočneného podľa ISAs, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské 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 auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými 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.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš 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 2021 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.

31. januára 2022
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257



Ing. Tomáš Přeček, štatutárny audítor
Licencia UDVA č. 1067

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć Đ Ę F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

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

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P o r s c h e I m m o b i l i e n S l o v a k i a s p o l .
s r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica Číslo
V a j n o r s k á 1 6 0PSČ Obec
8 3 1 0 4 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I

O d d i e l : S r o , V l o ž k a č í s l o : 3 9 3 5 5 / B

Telefónne číslo Faxové číslo
0 2 / 4 9 2 6 2 6 0 0 0 2 / 4 9 2 6 2 6 3 3E-mailová adresa
f i n @ p o r s c h e . s k

Zostavená dňa:

1 0 . 0 1 . 2 0 2 2

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

DIČ 2 0 2 2 1 3 9 7 6 8

IČO 3 5 9 7 8 4 4 9



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie											
			1	Brutto - časť 1					Netto 2					Netto 3										
				Korekcia - časť 2																				
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01			4	0	3	6	8	0	1	5			2	2	3	9	0	9	0	4		
					1	7	9	7	7	1	1	1					2	8	5	1	6	9	8	2
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02			3	4	1	3	0	7	9	3			1	6	1	5	3	9	2	1		
					1	7	9	7	6	8	7	2					1	7	3	7	3	9	0	9
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03								5	8													
										5	8													
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04																						
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05																						
3.	Ocenenie práva (014) - /074, 091A/	06																						
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07																						
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08								5	8													
										5	8													
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09																						
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10																						
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			3	4	1	3	0	7	3	5			1	6	1	5	3	9	2	1		
					1	7	9	7	6	8	1	4					1	7	3	7	3	9	0	9
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			7	3	3	6	7	2	8				7	3	3	6	7	2	8			
																	7	3	9	3	6	7	5	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			2	6	7	6	4	4	7	8			8	8	0	6	1	8	8			
					1	7	9	5	8	2	9	0					9	8	3	3	8	3	6	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14						5	6	1	9													
								5	6	1	9													

DIČ 2 0 2 2 1 3 9 7 6 8

IČO 3 5 9 7 8 4 4 9



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie												Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie												
			1	Brutto - časť 1						Netto 2						Netto 3											
				Korekcia - časť 2																							
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29																									
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30																									
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31																									
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32																									
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33				6	2	3	7	2	2	2			6	2	3	6	9	8	3						
										2	3	9						1	1	1	4	1	9	3	0		
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34																									
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35																									
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36																									
3.	Výrobky (123) - /194/	37																									
4.	Zvieratá (124) - /195/	38																									
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39																									
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40																									
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41																									
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42																									

DIČ 2 0 2 2 1 3 9 7 6 8

IČO 3 5 9 7 8 4 4 9



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie												
			1	Brutto - časť 1					Netto 2					Netto 3											
				Korekcia - časť 2																					
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43																							
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44																							
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45																							
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46																							
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47																							
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48																							
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49																							
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50																							
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51																							
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52																							
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53				6	2	3	7	2	2	2				6	2	3	6	9	8	3			
									2	3	9									1	1	1	4	1	9
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54					2	3	9	0	3						2	3	6	6	4				
									2	3	9												1	5	5
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55					1	9	2	7	1						1	9	0	7	8				
									1	9	3												1	3	6
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56																							



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie												
			1	Brutto - časť 1					Netto 2					Netto 3											
				Korekcia - časť 2																					
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57																							
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58																							
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59																							
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60																							
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61																							
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62																							
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63																							
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64																							
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65																							
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66																							
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67																							
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68																							
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69																							
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70																							

DIČ 2 0 2 2 1 3 9 7 6 8

IČO 3 5 9 7 8 4 4 9



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
			1	Brutto - časť 1					Netto 2					Netto 3			
				Korekcia - časť 2													
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71															
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72															
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73															
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74															
															1	1	4
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75															
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76															
															1	1	4
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77															
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78															

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5									
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79			2	2	3	9	0	9	0	4			2	8	5	1	6	9	8	2
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80			1	3	3	1	9	0	4	4			1	9	1	0	5	3	9	3
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81							6	6	3	9							6	6	3	9
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82							6	6	3	9							6	6	3	9
2.	Zmena základného imania +/- 419	83																				
3.	Pohl'adávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84																				
A.II.	Emisné ážio (412)	85																				
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86			1	2	2	5	9	5	5	9			1	2	2	5	9	5	5	9
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87								6	6	4								6	6	4
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88								6	6	4								6	6	4
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89																				



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasť (r. 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	3 3 8 5 3 1	4 8 4 1 6 0 1
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	3 3 8 5 3 1	5 0 1 0 9 4 6
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (429)	99		- 1 6 9 3 4 5
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	7 1 3 6 5 1	1 9 9 6 9 3 0
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	8 9 8 9 5 7 3	9 3 1 6 9 8 8
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	8 8 7 7 0 0 1	8 8 6 9 8 7 4
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	8 3 6 0 0 0 0	8 3 6 0 0 0 0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	5 1 7 0 0 1	5 0 9 8 7 4



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	8 2 9 2 0	4 1 5 5 2 6
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	4 6 4 4 6	1 8 7 7 1
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	1 9 5 6 3	1 2 4 9 0
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	2 6 8 8 3	6 2 8 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	3 6 4 7 4	3 9 6 7 5 5
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 9 6 5 2	3 1 5 8 8
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 9 6 5 2	3 1 5 8 8
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	8 2 2 8 7	9 4 6 0 1
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	6 9 9 7 3	8 2 2 8 7
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 2 3 1 4	1 2 3 1 4



Ozna- čenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť																					
			bežné účtovné obdobie										bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie											
			1										2											
a	b	c																						
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01					2	3	8	2	8	3	1					2	6	5	1	3	9	7
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02					2	6	8	9	0	1	4					6	9	3	3	7	9	6
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03																						
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04																						
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05					2	3	8	2	8	3	1					2	6	5	1	3	9	7
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06																						
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07																						
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08					2	7	7	2	8	0						4	2	7	0	0	8	5
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09						2	8	9	0	3							1	2	3	1	4	
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10					1	7	2	6	3	0	2					4	3	4	5	5	0	8
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11																						
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12							2	0	8	8								1	8	2	5	
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13																						
D.	Služby (účtová skupina 51)	14					2	4	3	4	6	2						1	7	6	8	4	5	
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15																						
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16																						
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17																						
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18																						
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19																						
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20					1	5	6	8	0	4						1	6	2	9	2	0	
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21					1	2	6	5	3	8	2					1	3	2	3	0	7	4
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22					1	2	6	5	3	8	2					1	3	2	3	0	7	4
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23																						
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24					5	6	9	4	6							2	6	7	8	7	9	3
I.	Opravné položky k pohládkam (+/-) (547)	25								7	2										1	4	7	
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26						1	5	4	8									1	9	0	4	
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27					9	6	2	7	1	2						2	5	8	8	2	8	8



Ozna- čenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť																					
			bežné účtovné obdobie										bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie											
			1										2											
a	b	c																						
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28					2	1	3	7	2	8	1					2	4	7	2	7	2	7
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29										7	6	2								6	8	9
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30																						
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31																						
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32																						
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33																						
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34																						
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35																						
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36																						
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37																						
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38																						
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39										7	6	2								6	8	9
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40										7	6	2								6	8	9
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41																						
XII.	Kurzové zisky (663)	42																						
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43																						
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44																						
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45							6	0	0	8	2					6	1	1	7	6		
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46																						
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47																						
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48																						
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49								5	9	8	8	0					6	0	9	5	3	
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50									5	9	8	8	0					6	0	9	5	3
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51																						
O.	Kurzové straty (563)	52										1	0	3								1	2	0
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53																						
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54											9	9								1	0	3



Ozna- čenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť																			
			bežné účtovné obdobie										bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie									
			1										2									
a	b	c																				
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55					-	5	9	3	2	0					-	6	0	4	8	7
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56					9	0	3	3	9	2				2	5	2	7	8	0	1
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57					1	8	9	7	4	1					5	3	0	8	7	1
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58					1	8	2	6	1	3					5	6	2	3	3	9
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59								7	1	2	8				-	3	1	4	6	8
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60																				
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61					7	1	3	6	5	1				1	9	9	6	9	3	0

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Všeobecné informácie o spoločnosti**

Názov spoločnosti: Porsche Immobilien Slovakia spol. s r.o. (ďalej len Spoločnosť)
Sídlo spoločnosti: Vajnorská 160, Bratislava 831 04

Spoločnosť bola založená 27.01.2006 a do obchodného registra bola zapísaná 08.02.2006. (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č.39355/B).

2. Predmet činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb
- obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v stavebníctve
- prípravné práce pre stavbu - výkopové, zemné a búracie práce

3. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa §56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

4. Schválenie účtovnej závierky zostavenej za predchádzajúce obdobie

Účtovná závierka k 31.12.2020, za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená uznesením valného zhromaždenia Spoločnosti dňa 20.04.2021.

5. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2020 bola uložená do registra účtovných závierok dňa 06.04.2021. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2020 bola uložená do registra účtovných závierok dňa 08.04.2021. Výročná správa bola uložená do registra účtovných závierok dňa 08.04.2021.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve, a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

6. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti je zostavená k poslednému dňu účtovného obdobia ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za obdobie od 1.1.2021 do 31.12.2021.

7. Údaje o skupine

Konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu s názvom Porsche Holding Gesellschaft m.b.H., Salzburg, Rakúsko, ktorej súčasťou je Spoločnosť ako dcérska účtovná jednotka, zostavuje Porsche Holding Gesellschaft m.b.H. so sídlom Louise-Piech-Straße 2, 5020 Salzburg, Rakúsko. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu s názvom Volkswagen Aktiengesellschaft, ktorej súčasťou je aj konsolidovaná účtovná závierka podľa prvej vety zostavuje Volkswagen Aktiengesellschaft so sídlom Berliner Ring 2, D - 38463, Wolfsburg, Nemecko. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

B. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Na konci roku 2019 sa objavil Korona vírus, ktorý zapríčinil od prvých mesiacov roku 2020 pandémiu COVID-19 a negatívne ovplyvnil mnoho krajín. Aj keď sa v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky situácia neustále mení, zdá sa, že negatívny vplyv na svetový obchod, na firmy aj na jednotlivcov môže byť vážnejší, ako sa pôvodne očakávalo. Manažment neustále monitoruje potenciálny dopad situácie na spoločnosť. Aktuálne nie je možné bližšie kvantifikovať do akej miery môže táto situácia negatívne ovplyvniť budúci chod spoločnosti, vedenie účtovnej jednotky sa však domnieva, že nebude ohrozený predpoklad nepretržitého trvania účtovnej jednotky v nasledujúcom účtovnom období.

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

2. Účtovné zásady a účtovné metódy

Spoločnosť uplatnila účtovné zásady a účtovné metódy v súlade s platnými účtovnými predpismi.

Spoločnosť vedie účtovníctvo 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.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

3. 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.

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.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje významné riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok:

bod B.5.1. – B.5.4. - dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok – určenie predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu opotrebenia,

bod B.5.5. – pohľadávky – zníženie ocenenie sa prostredníctvom tvorby opravnej položky k pochybným a nevymožiteľným pohľadávkam.

bod B.5.11. – aktivácia odloženej daňovej pohľadávky – dosiahnutie budúcich zdaniteľných ziskov,

voči ktorým môžu byť využité odpočítateľné dočasné rozdiely, umorené daňové straty a využité daňové odpočty a nároky.

4. Informácie o významných transakciách neuvádzaných v súvahe

V bežnom účtovnom období neboli realizované transakcie, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, a ktoré by mohli mať významný vplyv na posúdenie finančnej situáciu Spoločnosti.

5. Spôsob a určenie ocenenia jednotlivých položiek majetku a záväzkov

5.1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

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

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú od 1. júla 2010 úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

5.2. Spôsob zostavenia odpisového plánu (účtovné odpisy)

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

Por. čís.	Druh dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba v %	Metóda odpisovania
1.	Stavby	10 - 25	10 - 4	lineárna
2.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	3 - 4	33,33 - 25	lineárna

5.3. Odpisy dlhodobého nehmotného majetku vychádzajú:

- z predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia ☒
- inak ☐

Odpisovať sa začína:

- prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, kedy bol majetok uvedený do používania ☐
- prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania ☒
- inak ☐

Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Účtovné a daňové odpisy dlhodobého nehmotného majetku sa rovnajú.

5.4. Odpisy dlhodobého hmotného majetku vychádzajú:

- z predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia ☒
- z doby odpisovania stanovenej zákonom o dani z príjmov ☐

Odpisovať sa začína:

- prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, kedy bol majetok uvedený do používania
- prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania
- inak

☐
☒
☐

Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú.

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

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.

Opravná položka sa tvorí na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že nastalo zníženie hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Predpoklad zníženia hodnoty majetku je opodstatnený, ak nastala skutočnosť, ktorá je dôvodom na odhad zníženia budúcich ekonomických úžitkov z tohto majetku. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Opravná položka k odpisovanému dlhodobému majetku, ktorého úžitková hodnota sa znižuje opotrebovaním, sa tvorí, ak predpokladané budúce ekonomické úžitky z tohto majetku sú nižšie ako jeho ocenenie v účtovníctve, pričom ocenením v účtovníctve sa na tieto účely rozumie ocenenie po zohľadnení oprávok a už vytvorenej opravnej položky. Opravná položka k neodpisovanému dlhodobému majetku sa tvorí, ak predpokladané budúce ekonomické úžitky z tohto majetku sú nižšie ako jeho ocenenie v účtovníctve. Ocenením neodpisovaného dlhodobého majetku v účtovníctve sa rozumie ocenenie po zohľadnení už vytvorenej opravnej položky. Ak predpokladaná predajná cena dlhodobého majetku po odpočítaní nákladov na predaj je vyššia ako predpokladaná hodnota ďalšieho využitia tohto majetku účtovnou jednotkou, pri tvorbe opravnej položky sa zohľadňuje predpokladaná predajná cena znížená o náklady na predaj.

5.5. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Toto ocenenie sa znižuje prostredníctvom tvorby opravnej položky k pochybným a nevymožiteľným pohľadávkam.

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.

5.6. Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

5.7. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

5.8. 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; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania.

Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na audit, prípravu daňového priznania a iné prevádzkové rezervy.

5.9. 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.

5.10. Splatná daň z príjmov

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.

5.11. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať 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.

5.12. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

5.13. Výnosy

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.

Výnosy neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja služieb - prenájom nehnuteľností, a to najmä spriazneným stranám.

5.14. Prepočet údajov v cudzích menách na euro menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzích menách sú prepočítané na euro menu referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Pri uzavieraní účtovných kníh sú majetok a záväzky v cudzích menách, okrem prijatých a poskytnutých preddavkov prepočítané na euro menu referenčným výmenným kurzom k dátumu účtovnej závierky určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska. Vzniknuté kurzové rozdiely sú zúčtované v zmysle § 24 platných postupov účtovania pre podnikateľov, s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa na menu euro už neprepočítavajú.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

5.15. Oprava významných chýb

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V účtovnom období 2021 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

C. INFORMÁCIE O AKTÍVACH**1. Prehľad o pohybe dlhodobého majetku****1.1. Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	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
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	7 393 675	26 526 744	5 619	0		11 860	146 398	0	34 084 296
Prírastky		97 761				1 045	4 580		103 386
Úbytky	56 947								56 947
Presuny		139 973					-139 973		0
Stav na konci účtovného obdobia	7 336 728	26 764 478	5 619	0		12 905	11 005	0	34 130 735
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	16 692 908	5 619	0	0	11 860	0	0	16 710 387
Prírastky		1 265 382				1 045			1 266 427
Úbytky									0
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	17 958 290	5 619	0	0	12 905	0	0	17 976 814
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky									0
Úbytky		0							0
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	7 393 675	9 833 836	0	0	0	0	146 398	0	17 373 909
Stav na konci účtovného obdobia	7 336 728	8 806 188	0	0	0	0	11 005	0	16 153 921

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	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
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	9 571 703	28 498 743	5 619			11 502	10 288		38 097 855
Prírastky						358	136 110		136 468
Úbytky	2 178 028	1 971 999							4 150 027
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	7 393 675	26 526 744	5 619	0		11 860	146 398	0	34 084 296
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	16 355 931	5 619			11 502			16 373 052
Prírastky		1 323 074				358			1 323 432
Úbytky		986 097							986 097
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	16 692 908	5 619	0	0	11 860	0	0	16 710 387
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		485 138							485 138
Prírastky									0
Úbytky		485 138							485 138
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	9 571 703	11 657 674	0	0		0	10 288	0	21 239 665
Stav na konci účtovného obdobia	7 393 675	9 833 836	0	0		0	146 398	0	17 373 909

2. Spôsob a výška poistenia dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Dlhodobý hmotný majetok je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou až do výšky 41 280 037 EUR (2020: 43 563 037 EUR).

Druh poistenia	Poistná suma v EUR 2021	Poistná suma v EUR 2020
Poistenie nehnuteľnosti - Vajnorská - administratívna budova	5 577 136	5 577 136
Poistenie nehnuteľnosti - Vajnorská	9 420 203	9 420 203
Poistenie nehnuteľnosti - Michalovce	0	2 283 000
Poistenie nehnuteľnosti - Nové Zámky	4 055 503	4 055 503
Poistenie nehnuteľnosti - Nitra	2 249 244	2 249 244
Poistenie nehnuteľnosti - Dolnozemská	11 242 195	11 242 195
Poistenie nehnuteľnosti - Cesta na Senec	8 735 756	8 735 756
Súčet:	41 280 037	43 563 037

3. Účtovná jednotka vykazuje v účtovnej závierke dlhodobý hmotný a nehmotný majetok

- na ktorý je zriadené záložné právo ☐ ÁNO ☒ NIE
- pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať ☐ ÁNO ☒ NIE
- pri ktorom veriteľ nadobudol vlastnícke právo zmluvou o zabezpečovacom prevode práva, ktorý účtovná jednotka užíva na základe zmluvy o výpožičke ☐ ÁNO ☒ NIE

4. Účtovná jednotka nadobudla alebo previedla dlhodobý nehnuteľný majetok,

- pri ktorom vlastnícke právo nebolo zapísané vkladom do katastra nehnuteľností do dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, pričom účtovná jednotka tento majetok užíva ☐ ÁNO ☒ NIE

5. Údaje o pohľadávkach**5.1. Veková štruktúra pohľadávok**

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Posten	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	19 271	0	19 271
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	4 632	0	4 632
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	6 012 127		6 012 127
Daňové pohľadávky a dotácie	201 192		201 192
Krátkodobé pohľadávky spolu	6 237 222	0	6 237 222

V rámci ostatných pohľadávok v rámci podielovej účasti je za rok 2021 vykázaná krátkodobá pohľadávka (cash – pooling) vo výške 6 012 127 EUR voči spoločnosti Porsche Corporate Finance GmbH, ktorá je úročená na dennej báze úrokom 0,01 % p.a. a je splatná na dennej báze.

Veková štruktúra pohľadávok za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Posten	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	13 762	0	13 762
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	1 952	1 952
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	11 126 383		11 126 383
Krátkodobé pohľadávky spolu	11 140 145	1 952	11 142 097

V rámci ostatných pohľadávok v rámci podielovej účasti je za rok 2020 vykázaná krátkodobá pohľadávka (cash – pooling) vo výške 11 126 383 EUR voči spoločnosti Porsche Corporate Finance GmbH, ktorá je úročená na dennej báze úrokom 0,01 % p.a. a je splatná na dennej báze.

5.2. Účtovná jednotka vykazuje v účtovnej závierke pohľadávky,

- kryté záložným právom ☐ ÁNO ☒ NIE
- kryté inou formou zabezpečenia ☐ ÁNO ☒ NIE
- pri ktorých má obmedzené právo nakladania ☐ ÁNO ☒ NIE

6. Údaje o finančnom majetku

6.1. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a cenné papiere. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať. Konečný zostatok bankového účtu k 31.12. 2021 bol 0 EUR (31.12.2020: 0 EUR).

D. NFORMÁCIE O PASÍVACH**1. Informácie o vlastnom imaní****1.1. Základné imanie**

Základné imanie spoločnosti činí 6 639 EUR, a je tvorené vkladmi týchto spoločníkov:

Porsche Immobilien Gesellschaft m.b.H. (85 %)	EUR	5 643
Porsche Holding Gesellschaft m. b.H. (15 %)	EUR	996
	EUR	6 639

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

V priebehu roka 2021 nedošlo k žiadnym zmenám v štruktúre spoločníkov Spoločnosti.

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti K. ZMENY VLASTNÉHO IMANIA.

1.2. Rozdelenie zisku

Podľa rozhodnutia valného zhromaždenia spoločnosti zo 20.04.2021 bol zisk minulého účtovného obdobia rozdelený nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	1 996 930
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	169 345
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	1 827 585
Iné	
Spolu	1 996 930

1.3. Ostatné kapitálové fondy

Na základe rozhodnutia valného zhromaždenia z 26.6.2006 spoločník Porsche Immobilien Gesellschaft m.b.H. poskytol vklad do kapitálového fondu, ktorý je k 31.12.2021 vykázaný vo výške 12 259 559 EUR.

2. Údaje o záväzkoch**2.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti**

Členenie záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti za bežné účtovné obdobie:

Druh záväzku	Výška záväzku stav k 31.12.2021	Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti		
		Menej ako 1 rok	1-5 rokov	Viac ako 5 rokov
Ostatné záväzky voči prepojeným ÚJ	8 360 000		8 360 000	
Dlhodobé záväzky spolu	8 360 000	0	8 360 000	0
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	19 563	19 563		
Ostatné záväzky z obchodného styku	26 883	26 883		
Daňové záväzky a dotácie	36 474	36 474		
Krátkodobé záväzky spolu	82 920	82 920	0	0

Súčasťou vekovej štruktúry záväzkov nie je odložený daňový záväzok (účet 481). Tieto informácie sú uvedené v inej časti poznámok k účtovnej závierke.

Členenie záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie:

Druh záväzku	Výška záväzku stav k 31.12.202	Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti		
		Menej ako 1 rok	1-5 rokov	Viac ako 5 rokov
Ostatné záväzky voči prepojeným ÚJ	8 360 000		8 360 000	
Dlhodobé záväzky spolu	8 360 000	0	8 360 000	0
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	12 490	12 490		
Ostatné záväzky z obchodného styku	6 281	6 281		
Daňové záväzky a dotácie	396 755	396 755		
Krátkodobé záväzky spolu	415 526	415 526	0	0

2.2. Účtovná jednotka vykazuje v účtovnej závierke záväzky,

- zabezpečené záložným právom ☐ ÁNO ☒ NIE
- zabezpečené inou formou zabezpečenia ☐ ÁNO ☒ NIE

2.3. Popis tvorby odloženého daňového záväzku

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	150 861	112 874
odpočítateľné	-239	-167
zdaniteľné	151 100	113 041
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	2 311 050	2 315 096
odpočítateľné	-49 909	-45 863
zdaniteľné	2 360 959	2 360 959
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložený daňový záväzok	517 001	509 874
Zmena odloženého daňového záväzku	7 128	-31 468
Zaúčtovaná ako náklad	7 128	-31 468
Zaúčtovaná do vlastného imania		

3. Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci

Štruktúra prijatých pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

- Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé pôžičky						
Úver / Porsche Corporate Finance GmbH	EUR	variabilný 3M EURIBOR + marža 1,25%	31.12.2025	8 360 000	8 360 000	5 860 000
Úver / Porsche Corporate Finance GmbH	EUR	fixný 0,75%	31.12.2025	0	0	2 500 000

Forma zabezpečenia: Ide o prijaté pôžičky od spriaznenej strany, ktoré nie sú zabezpečené majetkom.

4. Časové rozlíšenie pasív

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	69 973	82 287
Dotácia Audi AG na zriadenie AUDI centra Zlaté piesky, BA	33 973	37 287
Dotácia VW AG na modernizáciu autosalónu PIA Vajnorská, BA	36 000	45 000
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	12 314	12 314
Dotácia Audi AG na zriadenie AUDI centra Zlaté piesky, BA	3 314	3 314
Dotácia VW AG na modernizáciu autosalónu PIA Vajnorská, BA	9 000	9 000

E. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**1. Tržby za vlastné výrobky a tovar podľa jednotlivých typov výrobkov a služieb a hlavných oblastí odbytu**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb a podľa hlavných oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Oblasť odbytu	Tržby za prenájom nehnuteľností	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovensko	2 382 831	2 651 397
Spolu	2 382 831	2 651 397

2. Čistý obrat

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky audítorom [§ 19 ods. 1 písm. a) zákona o účtovníctve] je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	2 382 831	2 651 397
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	2 382 831	2 651 397

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	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	306 183	4 282 399
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	277 280	4 270 085
Výnosy z dotácií	12 314	12 314
Ostatné	16 589	0
Finančné výnosy, z toho:	762	689
Kurzové zisku ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Výnosové úroky	762	689

F. ÚDAJE O NÁKLADOCH**1. Náklady za prijaté služby, ostatné významné náklady z hospodárskej činnosti, finančné náklady a náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	9 855	10 285
- náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	9 855	10 285
- iné uisťovacie audítorské služby		
- súvisiace audítorské služby		
- daňové poradenstvo		
- ostatné neaudítorské služby		

Prehľad o nákladoch na prijaté služby:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	233 607	166 560
- Opravy a udržiavanie	97 512	16 470
- Náklady na reprezentáciu	137	-
- Poradenstvo skupina	13 161	6 631
- Personálny leasing	68 235	62 908
- Telefón	198	294
- Právne, ekonomické a iné poradenstvo	43 950	70 266
- Ostatné náklady	10 414	9 991

Prehľad o ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a nákladoch a o nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 480 752	4 166 838
- Dane a poplatky	156 804	162 920
- Odpisy DHM	1 265 382	1 323 074
- Odpisy DNM	0	0
- Tvorba a zúčtovanie OP k pohľadávkam	72	147
- Zostatková cena predaného majetku	56 946	2 678 793
Ostatné	1 548	1 904
Finančné náklady, z toho:	60 082	61 176
Kurzové straty, z toho:	103	120
- kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>59 979</i>	<i>61 056</i>
- Nákladové úroky	59 880	60 953
- Ostatné finančné náklady	99	103

G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

1. Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	903 392	x	x	2 527 801	x	x
teoretická daň	x	189 712	21,00%	x	530 838	21,00%
Daňovo neuznané náklady	137	29	0,00%	155	33	0,00%
Spolu		189 741	21,00%		530 871	21,00%
Splatná daň z príjmov	x	182 613	20,21%	x	562 339	22,25%
Odložená daň z príjmov	x	7 128	0,79%	x	-31 468	-1,24%
Celková daň z príjmov	x	189 741	21,00%	x	530 871	21,00%

H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH**1. Podmienенý majetok**

Podmienенým 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 v sledovanom období neevidovala žiaden podmienенý majetok ani podmienенé záväzky.

2. Sumárne informácie o údajoch na podsúvahových účtoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok	34 101 206	33 920 419

I. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. 12. 2021 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

J. 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.

K. ZMENY VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Položka vlastného imania a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie	6 639				6 639
Ostatné kapitálové fondy a kapitálové fondy z príspevkov	12 259 559				12 259 559
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	664				664
Nerozdelený zisk minulých rokov	5 010 946		4 672 415		338 531
Neuhradená strata minulých rokov	- 169 345		- 169 345		-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 996 930	713 651	1 996 930		713 651
Vlastné imanie spolu	19 105 393	713 651	6 500 000	-	13 319 044

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Položka vlastného imania a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie	6 639				6 639
Ostatné kapitálové fondy a kapitálové fondy z príspevkov	12 259 559				12 259 559
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	664				664
Nerozdelený zisk minulých rokov	4 156 397			854 549	5 010 946
Neuhradená strata minulých rokov	- 169 345				- 169 345
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	854 549	1 996 930		-854 549	1 996 930
Vlastné imanie spolu	17 108 463	1 996 930	-	-	19 105 393

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2021 vo výške 713 651 EUR rozhodne valné zhromaždenie.

Povinný prídel do zákonného rezervného fondu nie je potrebný, pretože zákonný rezervný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v právnych predpisoch a v spoločenskej zmluve.