

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Esterian, a.s. (do 2. júla 2018: Slovenský odpadový priemysel, a.s.)
 Dvořákovo nábrežie 10
 811 02 Bratislava

Na základe Zmluvy o zlúčení sa Spoločnosť zlúčila so spoločnosťou Rosalin, s. r. o. ku dňu 1. decembra 2017, pričom Spoločnosť Slovenský odpadový priemysel, a.s. je nástupníckou spoločnosťou, ktorá preberá imanie, všetky práva, povinnosti a záväzky zanikajúcej spoločnosti Rosalin, s. r. o.

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

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

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 9. novembra 2021.

3. 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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 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.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED). Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2021 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtávajú (v roku 2020: žiadne).

C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

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

Zároveň Spoločnosť zvažila všetky potenciálne dopady COVID19 na svoje podnikateľské aktivity a dospela k záveru, že nemajú významný vplyv na schopnosť Spoločnosti pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

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

2. 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 zrejme 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 signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. 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.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	4	rovnomerná	25

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR a nižšia, 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	20, 40	rovnomerná	2,5 - 5
Stavby (prebraté pri zlúčení)	28, 45 a 73	rovnomerná	1,37 - 3,57
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	2, 4 a 6	rovnomerná	16 - 50

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobí sa úprava.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

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.

4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje poskytnutú pôžičku.

5. Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Úroky z úverov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

6. 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 o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

7. Finančné účty

Finančné účty tvoria peňažná hotovosť, ceniny a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

8. 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.

9. Zníženie hodnoty majetku a 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 zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

10. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

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

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.

13. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť ako príjemca príspevku)

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od akcionára.

14. Výnosy

Tržby z predaja služieb 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.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

15. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - 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 roku 2021 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť pri zlúčení so spoločnosťou Rosalin, s. r. o. vykázala goodwill vo výške 1 897 637 EUR, vypočítaný ako kladný rozdiel medzi obstarávacou cenou a reálnou hodnotou obstaraného majetku a záväzkov zanikajúcej spoločnosti Rosalin, s. r. o. ku dňu zlúčenia. Spoločnosť goodwill odpisovala 4 roky vo výške 1/4 ročne a v roku 2021 ho vyradila z majetku.

2. Záväzky

Štruktúra záväzkov (okrem rezerv, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Záväzky po splatnosti	3 999	3 636
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	158 408	18 555
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	14 868	14 868
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Záväzky spolu	177 275	37 059

E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť eviduje prijaté bankové ručenia v sume 39 430 EUR (v roku 2020: 39 430 EUR),

2. Ostatné finančné povinnosti

Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe, sú tieto:

- Spoločnosť eviduje záväzky z budúcich úverov a pôžičiek, ktoré predstavujú nevyčerpaný úverový limit vo výške 7 000 000 EUR (v roku 2020: 7 000 000 EUR),
- Spoločnosť eviduje k 31. decembru 2021 pohľadávky z call opcie na nehnuteľnosti vo výške 0 EUR (rok 2020: 936 020 EUR) a zároveň záväzky z tejto call opcie na nehnuteľnosti vo výške 0 EUR (rok 2020: 923 750 EUR).

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

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