

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2021

VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

A. Názov a sídlo

Solčany Properties, a. s.
Plynárenská 7/A
821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov

Spoločnosť Solčany Properties, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola do Obchodného registra zapísaná 30. júna 2010.

Zmena právnej formy Spoločnosti a registrácie Spoločnosti

Dňa 9. júla 2019 nastali v dôsledku vykonania zápisu zmeny právnej formy do príslušného obchodného registra účinky zmeny právnej formy Spoločnosti Solčany Properties, s.r.o., so sídlom Družstevná 1090/86, 956 17 Solčany, Slovenská republika, identifikačné číslo: 45 619 212, registrovanej v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v oddiele: Sro, vo vložke číslo: 26987/N, z právnej formy spoločnosti s ručením obmedzeným na právnu formu akciovej spoločnosti. Solčany Properties, a. s. je registrovaná pod rovnakým IČO ako Solčany Properties, s.r.o. a aktuálne je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka. č. 7060/B.

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Spoločnosť je realitnou spoločnosťou v zmysle § 135 Zákona č. 203/2011 o kolektívnom investovaní. Hlavným predmetom činnosti Spoločnosti je prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytnutia iných než základných služieb spojených s prenájomom, prenájom nehnuteľností spojených s poskytnutím iných než základných služieb, nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva, predaj a správa nehnuteľností, obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností.

B. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

C. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená dňa 25. marca 2021.

D. 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.

E. Počet zamestnancov

Spoločnosť k 31. decembru 2021 (ani k 31. decembru 2020) nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

F. Orgány a akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31.12.2021:

| Akcionár | Výška podielu na základnom imaní | | Podiel na hlasovacích právach v % | Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % |
|---|----------------------------------|-------------|-----------------------------------|--|
| | absolútne | v % | | |
| Goldside Asset Management, správ. spoločnosť konajúca vo vlastnom mene a na účet špeciálneho fondu Goldside Real Estate Fund, o.p.f. (ďalej ako „GOLDSIDE Real Estate Fund“ alebo „Fond“) | 25 000 | 100% | 100% | 0 |
| Spolu | 25 000 | 100% | 100% | 0 |

V mene Spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne.

Štruktúra členov predstavenstva a dozornej rady je nasledovná:

| | Stav k 31.12.2020 | Stav k 31.12.2019 |
|-----------------|--|--|
| Predstavenstvo: | Mgr. Peter Janiga Mgr. Peter Staš | Mgr. Peter Janiga Mgr. Peter Staš |
| Dozorná rada: | Ing. Radko Semančík Ing. Michal Hausner Ing. Juraj Dvorský | Ing. Radko Semančík Ing. Michal Hausner Ing. Juraj Dvorský |

G. Údaje o konsolidovanom celku

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

H. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Spoločnosť posúdila dôsledky šírenia nákazy COVID-19 a s tým súvisiacej ekonomickej a hospodárskej krízy na predpoklad nepretržitého trvania činnosti Spoločnosti.

Na Spoločnosť sa vzťahujú ustanovenia §67a - § 67i Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze, keďže pomer vlastného imania a záväzkov je menej ako 8 ku 100.

Spoločnosť v účtovnej závierke k 31. decembru 2021 vykazuje čistú stratu vo výške 110 272 EUR (k 31. decembru 2020: strata 144 147 EUR) a negatívne vlastné imanie vo výške 167 968 EUR (k 31. decembru 2020: negatívne vlastné imanie vo výške 57 696 EUR). V zmysle svojich plánov Spoločnosť zazmluvnila na dobu určitú na prenájom výrobné, skladové a administratívne priestory, čo by jej aj pri aktuálnom dlhovom zaťažení malo zabezpečiť pri včasnom splácaní pohľadávok zo strany zákazníkov plánovaný pozitívny cash flow. Spoločnosť je k 31. decembru 2021 financovaná najmä bankovým úverom od Slovenskej sporiteľne, a.s. (ďalej ako "SLSP") v celkovej výške 2 672 213 EUR (k 31. decembru 2020: 3 023 200 EUR) a dlhodobou pôžičkou od Fondu v celkovej výške 4 869 498 EUR (istina) (k 31. decembru 2020: 4 395 182 EUR). Bankový úver je splatný postupne, v pravidelných splátkach, až do roku 2028 a dlhodobá pôžička od Fondu je splatná najneskôr v októbri 2029.

Spoločnosť v zmysle úverovej zmluvy so SLSP musí plniť určité finančné a nefinančné ukazovatele. Spoločnosť tieto ukazovatele k 31. decembru 2021 plní.

Vzhľadom na zazmluvnené dlhodobé zmluvy o prenájme v nasledujúcich mesiacoch Spoločnosť predpokladá pozitívnu EBITDU aj pozitívny cash flow. Za predpokladu plnenia aktuálneho obchodného plánu bude Spoločnosť bankové ukazovatele plniť aj v roku 2022.

Spoločnosť k 31. decembru 2021 eviduje významnú časť obchodných pohľadávok po splatnosti voči svojim dvom kľúčovým zákazníkom (823 468 EUR) a tiež významné obchodné záväzky po splatnosti (440 980 EUR), nakoľko je pri ich splácaní závislá od splácania pohľadávok zo strany zákazníkov. Spoločnosť k 31. decembru 2021 eviduje tiež bankové úvery po splatnosti vo výške 33 200 EUR, DPH po splatnosti vo výške 46 121 EUR a daň z nehnuteľnosti po splatnosti vo výške 12 844 EUR. Celkové krátkodobé záväzky Spoločnosti prevyšujú krátkodobé pohľadávky o 443 773 EUR.

Spoločnosť pozorne sleduje vývoj aktuálnych udalostí a úzko spolupracuje so zákazníkmi, dodávateľmi a inými inštitúciami na minimalizovaní dôsledkov tejto situácie pre Spoločnosť. Spoločnosť nie je momentálne schopná plne posúdiť dôsledky ekonomickej a hospodárskej krízy na jej budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť. Súvisiace riziká by mohli mať negatívny vplyv na finančné hospodárenie Spoločnosti a peňažné toky v blízkej budúcnosti. Situácia v Spoločnosti môže byť negatívne ovplyvnená najmä vývojom situácie u kľúčových zákazníkov Spoločnosti a ich schopnosťou splácať svoje záväzky voči Spoločnosti.

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, avšak vzhľadom na skutočnosti popísané vyššie, v Spoločnosti existuje významná neistota ohľadne jej schopnosti pokračovať vo svojej podnikateľskej činnosti po dobu minimálne 12 mesiacov odo dňa zostavenia tejto účtovnej závierky.

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) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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 uvedenia majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa 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 sadza v % |
|---|--|--------------------|--------------------------|
| <i>Stavby – Závod na výrobu a spracovanie plastov</i> | 20 rokov | rovnomerne | 5% |
| <i>Samostatný hnutelný majetok</i> | | | |
| Kamerový systém | 4 roky | rovnomerne | 25% |
| Recepcia | 6 rokov | rovnomerne | 16,67% |
| Veľká kuchynka | 6 rokov | rovnomerne | 16,67% |
| Svetelné logo | 10 rokov | rovnomerne | 10% |
| cena neprevýši 1700 Eur | rôzna | jednorazový 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 zistených úžitkovej hodnoty.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti 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. Spoločnosť v roku 2019 nevytvárala žiadnu opravnú položku k pohľadávkam.

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

e) 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.

f) 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.

Spoločnosť v roku 2021 (ani v roku 2020) netvorila opravné položky.

g) 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.

h) 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.

i) 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. V roku 2020 Spoločnosť vykázala účtovnú aj daňovú stratu.

j) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb (prenájom a služby súvisiace s nájmom) sa vykazujú v mesiaci, v ktorom bola služba poskytnutá.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty. Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

k) Informácia o oprave významných chýb minulého účtovného obdobia

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 roku 2021 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

I. 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 hnu- teľných vecí | Spolu |
|--------------------------|------------------|------------------|--|------------------|
| Prvotné ocenenie | | | | |
| Stav k 1.1.2021 | 1 145 295 | 6 806 548 | 40 514 | 7 992 357 |
| Prírastky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Presuny | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav k 31.12.2021 | 1 145 295 | 6 806 548 | 40 514 | 7 992 357 |
| Oprávk | | | | |
| Stav k 1.1.2021 | 0 | 709 025 | 23 484 | 732 509 |
| Prírastky | 0 | 340 332 | 8 844 | 349 176 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Presuny | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav k 31.12.2021 | 0 | 1 049 357 | 32 328 | 1 081 685 |
| Opravné položky | | | | |
| Stav k 1.1.2021 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prírastky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Presuny | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav k 31.12.2021 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zostatková hodnota | | | | |
| Stav k 1.1.2021 | 1 145 295 | 6 097 523 | 17 029 | 7 259 847 |
| Stav k 31.12.2021 | 1 145 295 | 5 757 191 | 8 185 | 6 910 671 |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Dlhodobý hmotný majetok | Pozemky | Stavby | Samostatné hnuteľné veci a súbory hnu- teľných vecí | Spolu |
|--------------------------|------------------|------------------|--|------------------|
| Prvotné ocenenie | | | | |
| Stav k 1.1.2020 | 1 145 295 | 6 806 548 | 40 514 | 7 992 357 |
| Prírastky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Presuny | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav k 31.12.2020 | 1 145 295 | 6 806 548 | 40 514 | 7 992 357 |
| Oprávky | | | | 0 |
| Stav k 1.1.2020 | 0 | 368 693 | 14 640 | 383 333 |
| Prírastky | 0 | 340 332 | 8 844 | 349 176 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Presuny | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav k 31.12.2020 | 0 | 709 025 | 23 484 | 732 509 |
| Opravné položky | | | | 0 |
| Stav k 1.1.2020 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prírastky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Presuny | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav k 31.12.2020 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zostatková hodnota | | | | 0 |
| Stav k 1.1.2020 | 1 145 295 | 6 437 855 | 25 874 | 7 609 024 |
| Stav k 31.12.2020 | 1 145 295 | 6 097 523 | 17 029 | 7 259 847 |

J. Pohľadávky

Veková štruktúra krátkodobých 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: | 160 464 | 823 468 | 983 932 |
| Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku | 160 464 | 823 468 | 983 932 |
| Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho: | 0 | 0 | 0 |
| Čistá hodnota zákazky | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu | 0 | 0 | 0 |
| Sociálne poistenie | 0 | 0 | 0 |
| Daňové pohľadávky a dotácie | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky z derivátových operácií | 0 | 0 | 0 |
| Iné pohľadávky | 0 | 0 | 0 |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | 160 464 | 823 468 | 983 932 |

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu |
|--|---------------------|----------------------|------------------|
| Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho: | 148 767 | 191 460 | 340 227 |
| Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku | 148 767 | 191 460 | 340 227 |
| Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho: | 0 | 0 | 0 |
| Čistá hodnota zákazky | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu | 0 | 0 | 0 |
| Sociálne poistenie | 0 | 0 | 0 |
| Daňové pohľadávky a dotácie | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky z derivátových operácií | 0 | 0 | 0 |
| Iné pohľadávky | 0 | 0 | 0 |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | 148 767 | 191 460 | 340 227 |

K. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

PASÍVA

L. Vlastné imanie

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

| Položka vlastného imania | Stav k 1.1.2021 | Prírastky | Úbytky | Stav k 31.12.2021 |
|---|-----------------|-----------------|----------|-------------------|
| Základné imanie | 25 000 | 0 | 0 | 25 000 |
| Zmena základného imania | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné kapitálové fondy | 1 352 585 | 0 | 0 | 1 352 585 |
| Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond | 2 500 | 0 | 0 | 2 500 |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | 3 382 | 0 | 0 | 3 382 |
| Neuhradená strata minulých rokov | -1 297 016 | 0 | -144 147 | -1 441 163 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | -144 147 | -110 272 | 144 147 | -110 272 |
| Vlastné imanie spolu | -57 696 | -110 272 | 0 | -167 968 |

| Položka vlastného imania | Stav k 1.1.2020 | Prírastky | Úbytky | Stav k 31.12.2020 |
|---|-----------------|-----------------|----------|-------------------|
| Základné imanie | 5 000 | 20 000 | 0 | 25 000 |
| Zmena základného imania | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné kapitálové fondy | 1 352 585 | 0 | 0 | 1 352 585 |
| Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond | 2 500 | 0 | 0 | 2 500 |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | 3 382 | 0 | 0 | 3 382 |
| Neuhradená strata minulých rokov | -1 019 393 | 0 | -277 623 | -1 297 016 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | -277 623 | -144 147 | 277 623 | -144 147 |
| Vlastné imanie spolu | 86 451 | -144 147 | 0 | -57 696 |

Hodnota splateného základného imania predstavuje 25 000 EUR. Základné imanie Spoločnosti tvorí 25 listinných kmeňových akcií na meno s nominálnou hodnotou 1 000 EUR/ks.

Prevoditeľnosť akcií je obmedzená v prípade, ak sú akcie Spoločnosti v majetku verejného špeciálneho fondu nehnuteľností, na účet ktorého koná vo vlastnom mene správcovská spoločnosť v zmysle zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov. Správcovská spoločnosť konajúca vo vlastnom mene a na účet verejného špeciálneho fondu nehnuteľností má pri znížení alebo zániku majetkovej účasti ktoréhokoľvek iného akcionára Spoločnosti prednostné právo na odkúpenie jeho majetkovej účasti v spoločnosti (akcií spoločnosti) do majetku vo verejnom špeciálnom fonde nehnuteľností, na účet ktorého vo vlastnom mene koná, pričom podrobnosti o prevoditeľnosti akcií upravujú stanovy Spoločnosti.

Vysporiadanie straty za rok 2020

Účtovná strata za rok 2020 vo výške 144 147 EUR bola preúčtovaná na účet 429 Neuhradená strata minulých rokov.

Vysporiadanie straty za rok 2021

O vysporiadaní straty za rok 2021 ešte nebolo rozhodnuté.

M. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) 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 | | |
| Ostatné dlhodobé záväzky, z toho: | 4 395 183 | 0 | 0 | 0 | 4 395 183 |
| Osatné záväzky voči prepojeným UJ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným osobám | 4 395 183 | 0 | 0 | 0 | 4 395 183 |
| Dlhodobé záväzky spolu | 4 395 183 | 0 | 0 | 0 | 4 395 183 |

| Názov položky | Závazky v lehote splatnosti | Závazky po lehote splatnosti | Spolu záväzky |
|---|-----------------------------|------------------------------|----------------|
| Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho: | 478 145 | 440 980 | 919 125 |
| Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné záväzky z obchodného styku | 3 830 | 440 980 | 444 810 |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti | 474 315 | 0 | 474 315 |
| Ostatné krátkodobé záväzky, z toho: | 54 709 | 0 | 53 603 |
| Daňové záväzky | 53 603 | 0 | 53 603 |
| Iné záväzky | 1 106 | 0 | 1 106 |
| Krátkodobé záväzky spolu | 532 854 | 440 980 | 973 834 |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| 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 | | |
| Ostatné dlhodobé záväzky, z toho: | 4 395 182 | 0 | 0 | 0 | 4 395 182 |
| Osatné záväzky voči prepojeným UJ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným osobám | 4 395 182 | 0 | 0 | 0 | 4 395 182 |
| Dlhodobé záväzky spolu | 4 395 182 | 0 | 0 | 0 | 4 395 182 |

| Názov položky | Závazky v lehote splatnosti | Závazky po lehote splatnosti | Spolu závazky |
|---|-----------------------------|------------------------------|----------------|
| Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho: | 64 633 | 141 739 | 206 372 |
| Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné závazky z obchodného styku | 12 836 | 141 739 | 154 575 |
| Ostatné závazky v rámci podielovej účasti | 51 797 | 0 | 51 797 |
| Ostatné krátkodobé závazky, z toho: | 12 858 | 0 | 12 858 |
| Daňové závazky | 12 858 | 0 | 12 858 |
| Iné závazky | 0 | 0 | 0 |
| Krátkodobé závazky spolu | 77 491 | 141 739 | 219 230 |

Bankový úver vo výške 2 672 213 EUR k 31. decembru 2021 (3 023 200 EUR k 31. decembru 2020) poskytnutý od Slovenskej Sporiteľne, a.s. je v zmysle prílohy č. 1 a dodatku č. 4 k Úverovej zmluve č. 691/CC/17 zabezpečený nasledovnými formami zabezpečenia:

- **Záložné právo k nehnuteľnostiam**
Zriadenie a vznik záložného práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve Spoločnosti zapísaným na liste vlastníctva č. 2213, vedenom Okresným úradom v Topolčanoch, pre katastrálne územie Solčany uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ1 zo dňa 14.09.2017 a registráciou záložného práva na príslušnom okresnom úrade,
- **Záložné právo k nehnuteľnostiam**
Zriadenie a vznik záložného práva k nehnuteľnostiam – financovanej stavbe vo vlastníctve Spoločnosti zapísaným na liste vlastníctva číslo 2213, vedenom Okresným úradom v Topolčanoch, pre katastrálne územie Solčany uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ5 zo dňa 15.11.2018 a registráciou záložného práva na príslušnom okresnom úrade,
- **Záložné právo k hnutelným veciam a pohľadávkam**
Zriadenie a vznik záložného práva k hnutelným veciam a pohľadávkam Spoločnosti uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ2 zo dňa 14.09.2017 a registráciou záložného práva v Notárskom centrálnom registri záložných práv,
- **Záložné právo k cenným papierom**
Zriadenie a vznik záložného práva k cenným papierom, ktorých majiteľom je verejný špeciálny fond nehnuteľností GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s., ktorý je špeciálnym fondom nehnuteľností s otvorenou formou, na účet ktorého koná správcovská spoločnosť GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s. so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 51 261 103 a to uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ6 zo dňa 8.8.2019 a jej dodatkov a registráciou záložného práva v prospech Banky v príslušnom registri záložných práv k cenným papierom v zmysle súhlasu vydaného Bankou na žiadosť Spoločnosti zo dňa 1.10.2019
- **Záložné právo k cenným papierom**
Zriadenie a vznik záložného práva k cenným papierom: ktorých majiteľom je verejný špeciálny fond nehnuteľností GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s., ktorý je špeciálnym fondom nehnuteľností s otvorenou formou, na účet ktorého koná správcovská spoločnosť GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s. so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 51 261 103, a to uzatvorením záložnej zmluvy č. 691/CC/17-ZZ7 zo dňa 8.8.2019 a jej dodatkov a registráciou záložného práva v prospech Banky v príslušnom registri záložných práv k cenným papierom v zmysle súhlasu vydaného Bankou na žiadosť Spoločnosti zo dňa 1.10.2019
- **Oznámenie záložného práva poisťovni**
Doručenie oznámenia poisťovni o vzniku záložného práva k zálohu banky, čím bude v zmysle ust. § 151 mc Občianskeho zákonníka zabezpečená výplata poisťnej sumy v prípade poisťnej udalosti na zálohu v prospech banky, a to až do výšky pohľadávky banky.
- **Vinkulácia poisťného plnenia**
Vinkulácia poisťného plnenia z poistenia zálohu banky/majetku Spoločnosti zriadená poisťníkom z poisťnej zmluvy v poisťovni, v ktorej je majetok poistený, čím bude zabezpečená výplata poisťnej sumy v prípade poisťnej udalosti na majetku v prospech banky, a to až do výšky pohľadávky banky

- **Krycia zmenka**
Vystavenie vlastnej blankozmenky Spoločnosťou na rad banky s doložkou „bez protestu“ s avalom p. Mgr. Matejom Danóciom a jej odovzdanie banke spolu s podpísanom zmluvou o zmenkovom vyplňovacom práve zo dňa 14.09.2017
- **Krycia zmenka**
Vystavenie vlastnej blankozmenky Spoločnosťou na rad banky s doložkou „bez protestu“ s avalom spoločnosti VALDOINVEST, s. r. o. (aktuálne AAH Plastics Slovakia, s.r.o.), IČO: 44 198 493 a jej odovzdanie banke spolu s podpísanom zmluvou o zmenkovom vyplňovacom práve zo dňa 14.09.2017
- **Pristúpenie k záväzku**
Uzatvorenie Dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 2.11.2017 medzi bankou a spoločnosťou VALDOINVEST, s. r. o. (aktuálne AAH Plastics Slovakia, s.r.o.), IČO: 44 198 493 ako pristupujúcim dlžníkom
- **Pristúpenie k záväzku**
Uzatvorenie Dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 30.08.2018 medzi bankou a spoločnosťou AAH Plastics s.r.o., IČO: 48 004 723 ako pristupujúcim dlžníkom
- **Pristúpenie k záväzku**
Uzatvorenie Dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 14.9.2017 medzi bankou a spoločnosťou Arca Capital Slovakia, a.s., IČO: 35 868 856 ako pristupujúcim dlžníkom
- **Notárska zápisnica ako exekučný titul**
Odovzdanie notárskej zápisnice banke obsahujúcej právny záväzok Spoločnosti, právny dôvod, predmet a čas plnenia spolu s vyhlásením povinnej osoby o súhlase s vykonateľnosťou notárskej zápisnice na celý hnutelný a nehnuteľný majetok ako právoplatného exekučného titulu (jednostranný úkon)

Záväzky voči Fondu z poskytnutej finančnej výpomoci vo výške 4 869 498 EUR (vrátane úrokov) k 31. decembru 2021 sú na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 5. februára 2020 zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosti (pozemky + stavba). Ide o záložné právo v druhom rade.

Ostatné záväzky Spoločnosti nie sú zabezpečené.

INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

N. Čistý obrat

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

| Názov položky | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho: | 1 097 928 | 1 079 130 |
| Tržby za vlastné výrobky | 0 | 0 |
| Tržby z predaja služieb | 1 097 928 | 1 079 115 |
| Tržby za tovar | 0 | 0 |
| Výnosy zo zákazky | 0 | 0 |
| Výnosy z nehnuteľnosti na predaj | 0 | 0 |
| Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou | 0 | 15 |
| Čistý obrat celkom | 1 097 928 | 1 079 115 |

VÝNOSY

O. Tržby za predaj služieb

Tržby za predaj služieb pozostávajú zo služieb za nájom, za ostatné služby, kam patria ostatné služby súvisiace s nájmom (napr. elektrická energia, plyn, vodné, stočné a iné). Hodnoty sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Členenie služieb | 2021 | 2020 |
|------------------|------------------|------------------|
| Služby za nájom | 777 105 | 755 662 |
| Ostatné služby | 320 823 | 323 453 |
| Spolu | 1 097 928 | 1 079 115 |

NÁKLADY

P. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Názov položky | 250 644 | 250 244 |
| Spotreba energie – elektrina | 247 998 | 248 255 |
| Spotreba energie - vodné, stočné | 2 646 | 1 989 |
| Náklady za poskytnuté služby, z toho: | 55 665 | 96 571 |
| Právne a notárske služby | 0 | 764 |
| Účtovné služby | 8 000 | 12 380 |
| Daňové služby | 2 520 | 3 930 |
| Nájomné | 250 | 550 |
| Údržba budovy | 41 034 | 41 034 |
| Zriadenie elektrickej prípojky a pripojenie do siete | 0 | 34 900 |
| Ostatné služby | 3 861 | 3 913 |
| Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho: | 18 864 | 17 387 |
| Zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania | 0 | 51 |
| Ostatné pokuty, penále a úroky z omeškania | 1 593 | 0 |
| Poistenie majetku | 4 427 | 4 426 |
| Ostatné | 12 844 | 12 910 |
| Finančné náklady | 533 851 | 509 897 |
| Poplatky banke | 5 175 | 4 353 |
| Úroky voči Fondu | 439 518 | 412 144 |
| Úroky z úveru | 89 158 | 93 400 |

Q. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

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.

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

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

S. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNEHO, DOZORNÉHO A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu Spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

T. 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.