

Zuckerman del, a.s.

**Účtovná závierka a výročná správa
k 31. decembra 2021
a Správa nezávislého audítora**

marec 2022

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Zuckermandel, a.s.:

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti Zuckermandel, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) k 31. decembru 2021 a výsledok hospodárenia Spoločnosti za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“).

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti obsahuje tieto súčasti:

- súvahu k 31. decembru 2021,
- výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a
- poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Východisko pre náš názor

Náš audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto štandardov je ďalej opísaná v časti našej správy Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov (ďalej „Kódex IESBA“), ako aj v zmysle 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 „Zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, ktoré sa vzťahujú na náš audit účtovnej závierky v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky, ktoré na nás kladie Zákon o štatutárnom audite a Kódex IESBA.

Správa k ostatným informáciám vrátane výročnej správy

Štatutárny orgán je zodpovedný za ostatné informácie. Ostatné informácie pozostávajú z výročnej správy (ale neobsahujú účtovnú závierku a našu správu audítora k nej).

Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

V súvislosti s našim auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou prečítať si ostatné informácie, ktoré sú definované vyššie a pritom zvážiť, či sú tieto ostatné informácie významne nekonzistentné s účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými počas auditu, alebo či máme iný dôvod sa domnievať, že sú významne nesprávne.

Pokiaľ ide o výročnú správu, posúdili sme, či obsahuje zverejnenia, ktoré vyžaduje Zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas nášho auditu sme dospeli k názoru, že:

- informácie uvedené vo výročnej správe za rok, za ktorý je účtovná závierka pripravená, sú v súlade s účtovnou závierkou, a že
- výročná správa bola vypracovaná v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Navyše na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme počas auditu získali, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so Zákonom o účtovníctve a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za posúdenie toho, či je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Spoločnosti v činnosti, ako aj za zostavenie účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, ibaže by štatutárny orgán buď mal zámer Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov 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 jednotlivito alebo v úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus ako súčasť auditu podľa Medzinárodných audítorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.

- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov aj to, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania 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.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
Licencia SKAU č. 161

30. marca 2022
Bratislava, Slovenská republika



Ing. František Zummer

Ing. František Zummer
Licencia UDVA č. 1217

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

Z u c k e r m a n d e l , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Ž i ž k o v a

Číslo

9

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 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 : A s , V l o ž k a č í s l o : 7 2 1 7 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 9 . 3 . 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



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 9 1 1 5 3 1	3 8 3 0 8 0 8 3		
			2 6 0 3 4 4 8		5 3 5 4 7 2 1 7	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	3 8 0 7 9 9 1 4	3 5 4 7 6 4 6 6		
			2 6 0 3 4 4 8		4 4 0 2 3 5 9 3	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
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 8 0 7 9 9 1 4	3 5 4 7 6 4 6 6		
			2 6 0 3 4 4 8		3 6 8 2 3 1 8 6	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	3 0 3 3 3 9 0	3 0 3 3 3 9 0		
					3 0 8 5 5 1 9	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	3 3 3 3 7 7 1 7	3 0 7 8 4 6 3 2		
			2 5 5 3 0 8 5		3 2 2 3 8 2 3 0	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 1 1 4 1 1	6 1 0 4 8		
			5 0 3 6 3		7 0 5 4 8	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	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			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	1 5 9 7 3 9 6	1 5 9 7 3 9 6	1 4 2 8 8 8 9
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			7 2 0 0 4 0 7
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			7 2 0 0 4 0 7
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	2 8 3 1 6 1 7	2 8 3 1 6 1 7			
					9 4 3 2 0 3 4		
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			2 8 8 5 6		
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			2 2 6 4 3		
4.	Zvieratá (124) - /195/	38					
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			6 2 1 3		
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					



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
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 1 4 7 0 6	6 1 4 7 0 6	1 0 2 0 6 4 0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	6 1 4 7 0 6	6 1 4 7 0 6	9 9 4 8 7 0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	6 1 4 7 0 6	6 1 4 7 0 6	9 9 4 8 7 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok 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			2 5 6 3 8
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			1 3 2
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	úctovné obdobie
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	2 2 1 6 9 1 1	2 2 1 6 9 1 1	8 3 8 2 5 3 8	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	9 9 4	9 9 4	1 1 7 1	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	2 2 1 5 9 1 7	2 2 1 5 9 1 7	8 3 8 1 3 6 7	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74			9 1 5 9 0	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			9 1 5 9 0	
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Prijmy 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	3 8 3 0 8 0 8 3	5 3 5 4 7 2 1 7
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 4 7 0 5 4 2	4 0 7 7 2 0 6
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 0 0 0	5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	4 6 4 7	5 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	4 6 4 7	5 0 0
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		9 8 3 5 5 7
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		9 8 3 5 5 7
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 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	1 0 5 6 0 0 2	3 0 6 6 6 7 6
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 0 5 6 0 0 2	3 1 6 9 5 9 5
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		- 1 0 2 9 1 9
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	2 3 8 4 8 9 3	2 1 4 7 3
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 4 1 5 5 9 3 2	4 8 8 1 5 3 7 9
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	3 2 2 1 1 9 6 5	1 2 7 1 5 9 5 1
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	3 5 7 5 5 2	4 3 8 2 3 6
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		8 0 4 4 5
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	3 5 7 5 5 2	3 5 7 7 9 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	3 1 8 2 0 8 8 0	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		1 2 2 3 9 3 4 5
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	3 3 5 3 3	3 8 3 7 0



Označenie 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		3 1 7 7 8 1 0 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 9 2 5 3 9 5	3 0 9 0 7 7 7
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 0 6 0 6 5 1	1 3 6 9 6 8 3
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		2 9 8 9 7
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	1 0 6 0 6 5 1	1 3 3 9 7 8 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	7 8 0 0 0 0	
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	8 4 7 4 4	1 0 9 3 1 0 4
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		6 2 7 9 9 0
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 8 5 7 2	2 0 5 5 1
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		2 0 5 5 1
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 8 5 7 2	
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		1 2 1 0 0 0 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	6 8 1 6 0 9	6 5 4 6 3 2
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	5 6 3 4	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	6 7 5 9 7 5	6 5 4 6 3 2



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	3 9 4 7 7 1 5	9 5 6 7 1 5 2
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	5 4 6 3 2 1 9	5 6 7 6 0 7 4
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	7 8 3 8	1 3 9 8 8 7
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	4 6 3 8 5	5 5 2 9 8 2 0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	3 8 9 3 4 9 2	3 8 9 7 4 4 5
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	- 2 2 6 4 3	- 3 7 9 9 6 7 1
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	9 8 7 9 2 4	2 5 2 2
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	5 5 0 2 2 3	- 9 3 9 2 9
**	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	3 1 1 2 5 7 4	3 9 0 3 8 0 6
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	6 2 1 3	1 3 6 1 0 9
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 2 9 4 9 9	7 4 2 4
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	9 3 0 3 1 8	3 2 1 3 2 5 8
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	4 0 1 3 0	4 1 5 7 5
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	6 8 7 3 9 3	7 4 8 2 5 4
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	6 8 7 3 9 3	7 4 8 2 5 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	8 7 1 3 3 8	3 4 0 6
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	- 9 4 8 9	7 1 3 4
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	3 5 7 1 7 2	- 2 5 3 3 5 4
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	2 3 5 0 6 4 5	1 7 7 2 2 6 8



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť'	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	7 9 2 3 5 6 0	5 1
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	7 9 2 3 5 5 7	
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	3	5 1
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	3	5 1
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	7 8 9 4 1 4 8	1 7 1 9 2 8 5
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	5 5 8 8 8 6 1	
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 5 5 2 0 5 5	1 4 3 1 8 7 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1 3 2 6 7 6 8	7 4 2 3 0 7
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 2 5 2 8 7	6 8 9 5 6 4
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	7 5 3 2 3 2	2 8 7 4 1 4



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

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2021

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Zuckermandel, a.s.
Žižkova 9
811 02 Bratislava

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

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

Hlavnými činnosťami spoločnosti sú:

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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

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

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

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

5. Údaje o skupine

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

6. Počet zamestnancov

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

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

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

8. Orgány a spoločníci / akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti do 14. apríla 2021

Konatelia Ing. Ivan Orihel

V mene spoločnosti konal a podpisoval kontel' samostatne.

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

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

V mene Spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne.

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

Orgány spoločnosti od 14. mája 2021

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

Dozorná rada Ing. Pavol Vejmelka
 Michael Rausch
 Günther Mandl

V mene Spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne

Spoločníci / Akcionári Spoločnosti

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

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

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

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

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

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

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

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

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

b) Použitie odhadov a úsudkov

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

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

Úsudky

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

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

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

c) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

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

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

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

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

d) Dlhodobý finančný majetok

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

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

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

e) Zásoby

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

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

f) Pohľadávky

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

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

g) Finančné účty

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

h) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

i) Opravné položky

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

j) Rezervy

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

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu 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.

Spoločnosť tvorí rezervy najmä na audit a poradestvo.

k) Záväzky

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

l) Splatná daň z príjmu

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

m) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

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

n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

o) Cudzia mena

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

p) Vykazovanie výnosov

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

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

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý hmotný majetok

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

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

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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

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

Majetok Spoločnosti je poistený pre prípad škôd spôsobených živelnou pohromou:

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

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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

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

Ocenenie reálnou hodnotou a metódou vlastného imania

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

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

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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

3. Zásoby

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať so zásobami:

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

4. Pohľadávky

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

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

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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

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

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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

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

5. Finančné účty

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

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

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

6. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

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

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

2. Odložený daňový záväzok

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

3. Závazky

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

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

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

4. Závazky z derivátových obchodov

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

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

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

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

5. Rezervy

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

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

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

6. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

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

7. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

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

8. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

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

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

1. Čistý obrat

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

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

Všetky vykázané tržby boli voči obchodným partnerom zo Slovenskej republiky.

VÝNOSY

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

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

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

3. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

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

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

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

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

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

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

Informácie o dani z príjmov sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienený majetok

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

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

2. Podmienené záväzky

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

3. Prenajatý majetok

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

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

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

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

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

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

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami:

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

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

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

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

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

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

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

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

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

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

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

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

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

3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2020

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

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

4. Vysporiadanie zisku za bežný rok 2021

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

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

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

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

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

Zuckermanel, a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2021

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Zuckerman del, a.s. ZA ROK 2021:

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti

Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Udalosti ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2022

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Návrh na rozdelenie zisku

Štruktúra vlastníkov Spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

II. PRÍLOHY:

1. Správa nezávislého audítora
2. Účtovná závierka k 31. decembru 2021

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	Zuckerman del, a.s.
Sídlo spoločnosti:	Žižkova 9, 811 02 Bratislava
IČO:	47 810 955
Deň zápisu:	15.04.2021
Právna forma:	akciová spoločnosť
Akcie:	kmeňové, zaknihované, na meno,
Základné imanie:	25 000EUR,
Zápis v OR:	OR okr. súdu Bratislava I; Odd:Sa, vl. č. 7217/B

(ďalej len Spoločnosť)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 23.05.2014 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 17.06.2014 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 99304/B. Spoločnosť bola založená za účelom poskytovania širokého spektra služieb v oblasti nehnuteľností, v poslednom období realizovala výstavbu polyfunkčného komplexu Zuckerman del, v ktorom sa nachádzajú byty, kancelárie a obchodné priestory. V priebehu roku 2020 a 2021 boli takmer všetky byty a obchodné priestory a kancelárske priestory predané alebo prenajaté. K 14.05.2021 vo vlastníctve Spoločnosti zostala len časť s kancelárskymi priestormi a parkovacími miestami v podzemnej garáži. V priebehu roku 2021 došlo k zmene názvu Spoločnosti z pôvodného a právnej formy Zuckerman del byty, s. r. o. (platné do: 15.4.2021) na Zuckerman del, a.s.. Došlo k prevodu vlastníctva Spoločnosti na nového vlastníka, ktorým sa stal Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s., ako správca ERSTE Realitná Renta, o.p.f. - Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s. Týmto prevodom sa vlastníckmi Spoločnosti stali podielníci realitného fondu spravovaného pod značkou ERSTE.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Hlavným predmetom činnosti Spoločnosti je prenájom nehnuteľností a poskytovanie služieb spojených s prenájomom nehnuteľností. Ďalšími činnosťami Spoločnosti sú okrem iného:

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

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI k 14.04.2021

Štatutárny orgán

Konateľ je štatutárnym orgánom, ktorý koná v mene Spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

V období od 1.1.- 14.04.2021 mal štatutárny orgán Spoločnosti jedného člena, voleného a odvolávaného valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

Konateľ

Konanie menom spoločnosti: Ing. Ivan Orihel; 262; 922 08 Dubovany

V mene Spoločnosti koná a podpisuje konateľ samostatne.

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI od 15.04.2021

Štatutárny orgán

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom, ktorý koná v mene Spoločnosti voči tretím osobám. Členom Predstavenstva môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Členov Predstavenstva vymenúva Dozorná rada. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam akcionárov a informovať akcionárov o záležitostiach Spoločnosti.

Predstavenstvo od 15.04.2021 do 14.05.2021

Ing. Pavel Pelikán - Predseda predstavenstva
Karpatská 385/13
Chorvátsky Grob 900 25

Ing. Peter Remenár - Člen predstavenstva
Heyrovského 4638/7
Bratislava - mestská časť Lamač 841 03

Ing. Lukáš Sásik - Člen predstavenstva
Dvořákovo nábřežie 4E
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02

V mene Spoločnosti konajú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne.

Dozorná rada od 15.04.-14.05.2021

Ing. Alexandra Tušová
Homolova 2187/1
Bratislava - mestská časť Dúbravka 841 02

Ing. Ferdinand Schwarz
Svätoplukova 473/33
Topoľčany 955 01

Ing. Zuzana Milová
Námestie sv. Františka 3406/12
Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 04

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI od 14.05.2021

Predstavenstvo od 14.05.2021

Mgr. Jaroslav Pilát - Predseda predstavenstva
Mierová 12
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 05

Ing. Dagmar Snopková - Člen predstavenstva
Pribišova 31
Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 05

Ing. Zlatica Rajčoková - Člen predstavenstva
Horná 447/23
Žilina 010 03

Dozorná rada od 14.05.2021

Ing. Pavol Vejmelka
Čerešňová 7801/7
Trnava 917 08

Michael Rausch
Rettichgasse 2a/3
Viedeň 1140
Rakúska republika

Günther Mandl
Neulinggasse 34-36/1/5
Viedeň 1030
Rakúska republika

Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť nespĺňa podmienky na zahrnutie do konsolidovanej účtovnej závierky.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

Ostatné informácie:

Spoločnosť nemala v účtovnom období žiadnych zamestnancov.

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2021 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods.6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1.1.2021 do 31.12. 2021. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern).

Účtovná závierka Spoločnosti za rok 2020 bola schválená dňa 22.04.2021 Rozhodnutím jediného spoločníka vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia Spoločnosti.

Hospodárska činnosť Spoločnosti nepredstavuje žiadne riziko a nemá žiaden dopad na kvalitu životného prostredia.

Spoločnosť bude v nadchádzajúcom období čeliť najmä rizikám, ktoré súvisia s makroekonomickými zmenami. Spoločnosť riziká monitoruje a upravuje svoje plány na nadchádzajúce obdobie podľa aktuálnej situácie. Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s. pri rozhodnutí kúpiť do fondu kancelársku budovu podrobne analyzoval situáciu externého prostredia a neistoty na trhu nehnuteľností. Zanalyzoval všetky riziká a závažné ale hodnoverné scenáre a zhodnotila, že neexistuje významná neistota ohľadom nepretržitého pokračovania činnosti.

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť bola založená v júni 2014 za účelom zabezpečovania širokého spektra služieb v oblasti výstavby a prenájmu nehnuteľností. V sledovanom období poskytovala Spoločnosť služby vyplývajúce z predmetu jej činnosti. Hlavným projektom Spoločnosti bola realizácia výstavby nového polyfunkčného mestského centra Zuckerman del v Bratislave. Cieľom bolo vytvoriť novú štvrt' pod Bratislavským hradom s historickým akcentom. Nachádza sa tu spolu 185 bytových jednotiek, ďalej kancelárske, obchodné a skladové priestory, a tiež parkovacie miesta. Kolaudácia stavby prebiehala po jednotlivých blokoch. Kolaudačné rozhodnutie bloku A a časti bloku D nadobudlo právoplatnosť 27.3.2017. Zvyšok bloku D bol právoplatne skolaudovaný už 17.1.2017. Kolaudácia bloku C – juh nadobudla právoplatnosť dňa 3.4.2017 (CA; CB). Blok CX bol právoplatne skolaudovaný 14.9.2017 a kolaudačné rozhodnutie na posledný blok – CY – nadobudlo právoplatnosť 29.12.2017. V priebehu rokov 2018 až 2021 boli takmer všetky byty a obchodné priestory a kancelárske priestory predané alebo prenajaté. K 14.05.2021 vo vlastníctve Spoločnosti zostala len časť s kancelárskymi priestormi, a parkovacími miestami v podzemnej garáži. Ku koncu roku 2021 fyzická obsadenosť priestorov v budovách CX a CA presiahla 90% a komerčná dosiahla 100% prostredníctvom komerčnej garancie pôvodného vlastníka spoločnosti, ktorá trvá do 14.05.2024. Nájomné zmluvy sú uzatvorené na dlhodobé obdobie a 31.12.2021 bola priemerná vážená dĺžka nájomných zmlúv 4,14 roka. V portfóliu

nájomcov sú z väčšej miery spoločnosti s vysokým kreditom, čo eliminuje riziká výpadku príjmov v časovom horizonte 4 roky.

V roku 2021 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia - zisk v celkovej výške 2 384 893 EUR.

Závazky k 31.12.2021 predstavovali najmä úver od akcionára/realitného fondu, ktorý je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti.

Hospodársky výsledok za rok 2020 – celý zisk vo výške 21 473,- EUR znížený o povinný prídel do rezervného fondu bol rozhodnutím valného zhromaždenia preúčtovaný na účet nerozdelených ziskov z minulých rokov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

v EUR	2021	2020	2019
Aktíva celkom	38 308 083	53 547 217	58 501 096
Neobežný majetok	35 476 466	44 023 593	43 787 495
Obežný majetok	2 831 617	9 432 034	14 620 266
Časové rozlíšenie	0	91 590	93 337
Pasíva celkom	38 308 083	53 547 217	58 501 096
Základné imanie	25 000	5 000	5 000
Kapitálové imanie	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	4 647	500	500
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	983 557	950 926
Výsledok hospodárenia minulých rokov	1 056 002	3 066 676	3 169 595
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	2 384 893	21 473	-102 919
Závazky	34 155 932	48 815 379	53 865 437
Časové rozlíšenie	681 609	654 632	612 559

Ukazovatele finančnej situácie

	2021	2020	2019
Celková zadlženosť	89%	91,16%	92,08%
Dlhodobá zadlženosť	84%	83,09%	80,87%
Okamžitá likvidita	1,15	1,95	1,40
Bežná likvidita	1,47	2,19	1,70
Celková likvidita	1,47	2,19	2,33

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2021	2020	2019
Rentability celkového kapitálu ROA	10,46%	2,75%	2,42%
Rentabilita tržieb	43,65%	0,37%	-2,10%
Rentabilita základného imania	9539,57%	429,46%	-2058,38%
Rentabilita vlastného imania	68,72%	0,53%	-2,56%

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

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

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2021, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2022

V roku 2022 sa Spoločnosť bude usilovať o dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku a efektívne hospodárenie Spoločnosti. Bude sledovať finančné ukazovatele a snažiť sa o udržanie v optimálnych hodnotách. Cieľom spoločnosti je maximalizovať výkon Spoločnosti za účelom, čo najväčšieho zhodnotenia finančných prostriedkov podielnikov a investorov do realitného fondu, ktorého je Spoločnosť súčasťou. Taktiež sa bude snažiť zlepšovať svoje skóre hodnotenia v oblasti ESG. Agenda ESG bude v budúcnosti zohrávať veľmi dôležitú úlohu pri rozhodovaní klientov, či už do investovania do realitných fondov ale aj na druhej strane rozhodovania potenciálnych nájomcov pri výbere budovy pre ich kancelárske priestory.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2021 žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2022 investovať do tejto oblasti.

NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2021 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2021 dosiahla Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 2 384 893. O rozdelení zisku rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2022. Návrh štatutárneho orgánu, vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia, je previesť zisk z hospodárenia za rok 2021 na účet Nerozdeleného zisku minulých rokov.

ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra bola k 31.12.2020 a 14.04.2021 nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
JTRE PROPERTIES LIMITED, Cyprus	5000	100	100
Spolu	5000	100	100

Vlastnícká štruktúra bola k 14.05.2021 nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
JTRE PROPERTIES LIMITED, Cyprus	25000	100	100
Spolu	25000	100	100

Vlastnícká štruktúra bola k 31.12.2021 nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s., ERSTE Realitná Renta, o.p.f.	25000	100	100
Spolu	25000	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

V Bratislave dňa 30.03.2022

.....
Mgr. Jaroslav Pilát
predseda predstavenstva

.....
Ing. Dagmar Snopková
člen predstavenstva