

ČL. I

VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

1. Názov a sídlo právnickej osoby. Opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky v nadväznosti na predmet podnikania účtovnej jednotky

Spoločnosť Pradiareň 1900 s.r.o. (ďalej len spoločnosť), bola založená dňa 19. júna 2018 a do obchodného registra bola zapísaná 23. júna 2018 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 129457/B). Spoločnosť sídli na adrese Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava.

Hlavnými činnosťami spoločnosti sú:

- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- Prenájom hnutelných vecí
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky

Valné zhromaždenie schválilo dňa 28. júla 2021 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2021 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021.

4. Údaje o skupine účtovných jednotiek

- a) Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky inej spoločnosti.
- b) Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov spoločnosti

Spoločnosť v priebehu roku 2021 ani 2020 nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

ČL. II

INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štatutárnym orgánom spoločnosti neboli v priebehu bežného a predchádzajúceho obdobia poskytnuté žiadne:

- záruky a zabezpečenia;
- pôžičky;
- finančné prostriedky na súkromné účely, ktoré je potrebné vyúčtovať.

ČL. III

INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Posúdili sme všetky informácie, ktoré sme mali k dispozícii v čase zostavenia tejto účtovnej závierky a sme presvedčení, že mimoriadna situácia v SR vyvolaná vírusom COVID-19 nemá významný vplyv na činnosť účtovnej jednotky.

2. Aplikácia účtovných zásad a účtovných metód

V roku 2021 spoločnosť konzistentne aplikovala účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady.

3. Charakter a účel transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Spoločnosť nemá pre túto položku obsahovú náplň.

4. Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov vrátane určenia rozhodujúcich účtovných odhadov a predpokladov:

- a) obstarávacia cena, vlastné náklady, menovitá hodnota, reálna hodnota, hodnota zistená metódou vlastného imania, aktivovanie úrokov tvoriacich súčasť ocenenia majetku a záväzkov

Spoločnosť oceňuje majetok a záväzky:

1. obstarávaciu cenou = cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním. Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného/nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania,
2. vlastnými nákladmi
 1. pri zásobách vytvorených vlastnou činnosťou = priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, prípadne aj časť nepriamych nákladov, ktorá sa vzťahuje na výrobu alebo na inú činnosť, 2. pri hmotnom majetku okrem zásob a nehmotnom majetku okrem pohľadávok vytvorenom vlastnou činnosťou = priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť,
3. menovitou hodnotou = cena, ktorá je uvedená na peňažných prostriedkoch a ceninách, alebo suma, na ktorú pohľadávka alebo záväzok znie,
4. reálnou hodnotou = trhová cena alebo ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhová cena nie je k dispozícii alebo nevyjadruje správne reálnu hodnotu.

Z jednotlivých zložiek majetku a záväzkov spoločnosť oceňuje:

1. obstarávacou cenou
 - hmotný majetok s výnimkou hmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou,
 - zásoby s výnimkou zásob vytvorených vlastnou činnosťou,
 - podiely na základnom imaní obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere okrem cenných papierov, podielov na základnom imaní obchodných spoločností, ktoré nemajú podobu cenného papiera a derivátov,
 - pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí alebo pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania,
 - nehmotný majetok s výnimkou nehmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou,
 - záväzky pri ich prevzatí.
2. vlastnými nákladmi
 - hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou,
 - zásoby vytvorené vlastnou činnosťou,
 - nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou,
 - príchovky a prírastky zvierat.
3. menovitou hodnotou
 - peňažné prostriedky a ceniny,
 - pohľadávky pri ich vzniku,
 - záväzky pri ich vzniku.
4. reálnou hodnotou
 - majetok v prípade bezodplatného nadobudnutia s výnimkou peňažných prostriedkov a cenín a pohľadávok ocenených menovitými hodnotami,
 - majetok preradený z osobného vlastníctva do podnikania s výnimkou peňažných prostriedkov a cenín a pohľadávok ocenených menovitými hodnotami,
 - nehmotný a hmotný majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený,
 - majetok obstaraný verejným obstarávateľom bezodplatne od koncesionára za plnenie vo forme koncesie na stavebné práce podľa osobitného predpisu
 - majetok a záväzky nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti,
 - majetok a záväzky nadobudnuté vkladom podniku alebo jeho časti a majetok a záväzky nadobudnuté zámenou s výnimkou účtovnej jednotky účtujúcej v sústave jednoduchého účtovníctva,
 - cenné papiere, deriváty a podiely na základnom imaní
 - komodity, s ktorými sa obchoduje na verejnom trhu, ktoré účtovná jednotka sama nevyrobila a nadobudla ich na účel ich ďalšieho predaja na verejnom trhu,
 - drahé kovy v majetku fondu
 - majetok a záväzky prevzaté nástupníckou účtovnou jednotkou od obchodnej spoločnosti alebo družstva zanikajúcich bez likvidácie.

b) Odhad zníženia hodnoty majetku a tvorba opravnej položky k majetku

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

Ak predpokladaná predajná cena dlhodobého majetku po odpočítaní nákladov na predaj je vyššia ako predpokladaná hodnota ďalšieho využitia tohto majetku účtovnou jednotkou, pri tvorbe opravnej položky sa zohľadňuje predpokladaná predajná cena znížená o náklady na predaj.

Opravná položka k zásobám sa vytvára vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistou realizačnou hodnotou sa rozumie predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Opravná položka k pohľadávke sa tvorí najmä k pohľadávke, pri ktorej je opodstatnené predpokladať, že ju dlžník úplne alebo čiastočne nezaplatí, k spornej pohľadávke voči dlžníkovi, s ktorým sa vedie spor o jej uznanie.

c) Ocenenia záväzkov, stanovenie odhadu ocenenia rezerv

Spoločnosť oceňuje záväzky pri ich vzniku menovitou hodnotou, pri ich prevzatí obstarávacou cenou a záväzky nadobudnuté kúpou, vkladom podniku alebo jeho časti oceňuje reálnou hodnotou. 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.

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

d) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	5 rokov	rovnomerná	20%
Nehmotný majetok	5 rokov	rovnomerná	20%

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 500 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby, technické zhodnotenie NKP	40 rokov	rovnomerná	2,5%
Samostatne hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	4 roky	rovnomerná	25%
Jednotlivé súčasti zabudované v stavbách (komponentné odp.)	12 rokov	rovnomerná	8,3%

5. Oprava významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období

V roku 2021 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy chýb minulých účtovných období.

INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Goodwill alebo záporný goodwill

Spoločnosť nevykazuje goodwill alebo záporný goodwill

2. Významné položky derivátov, majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi

Spoločnosť nemá pre túto položku obsahovú náplň.

3. Záväzky

a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov:

Spoločnosť má záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov vo výške 119 591 EUR (2020: 0 EUR).

b) Zabezpečené záväzky:

Bankový úver v sume 35 232 012 EUR, s celkovým úverovým rámcom 42 000 000 EUR je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnostiam, pohľadávke a k obchodnému podielu na základe nasledujúcich zmlúv:

Zmluva o zriadení záložného práva k obchodnému podielu č. 1/CC/20-SYN-ZZ1

Zmluva o zriadení záložného práva k obchodnému podielu č. 1/CC/20-SYN-ZZ2

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam č. 1/CC/20-SYN-ZZ3

Zmluva o zriadení záložného práva k právam a pohľadávkam č. 1/CC/20-SYN-ZZ4

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam č. 1/CC/20-SYN-ZZ5

Spoločnosť je oprávnená nakladať s finančnými prostriedkami na Špeciálnom účte iba so súhlasom veriteľa a za podmienok stanovených v Zmluve o úvere č. 1/CC/20-SYN v znení Dodatku č.2 z 10.12.2021.

4. Vlastné imanie

Spoločnosť má vytvorený kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov ku dňu 31. december 2021 vo výške 7 500 000 EUR (2020: 3 920 000 EUR).

ČL. V

INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmieneny majetok

Spoločnosť eviduje podmienený majetok z titulu bankových záruk – náhrada depozitu nájomného od nájomníkov, k 31. decembru 2021 v celkovej sume 874 537 EUR.

2. Podmienené záväzky

Spoločnosť neeviduje podmienené záväzky.

3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť má zmluvný záväzok vyplývajúci zo Zmluvy o dielo zo dňa 19. decembra 2019 nakúpiť od generálneho dodávateľa stavby YIT Slovakia a.s. dielo vo výške skutočne vykonaných prác a výkonov odsúhlasených Objednávateľom – tzv. fit-outy pre jednotlivých budúcich nájomcov.

K 31. decembru 2021 tieto finančné povinnosti predstavovali hodnotu 2 146 081 EUR.

4. Informácie o údajoch na podsúvahových účtoch

Spoločnosť neúčtuje na podsúvahových účtoch.

ČL. VI

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

Po 31. decembri 2021 nenastali také udalosti, ktoré majú vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

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, ale nepredpokladá dopad na predpoklad nepretržitého pokračovania činnosti Spoločnosti.

Dňa 13. januára 2022 spoločnosť podpísala záložnú zmluvu na podzemnú garáž v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. (zmluva č. 1/CC/20-SYN-ZZ6).

Dňa 4. apríla 2022 bolo zasadnutím mimoriadneho valného zhromaždenia prijaté schválenie zníženia kapitálového fondu z príspevkov spoločníkov o sumu 1 000 000 EUR na sumu 6 500 000 EUR.

Dňa 8. apríla 2022 spoločnosť podpísala Dodatok č. 3 k Zmluve o úveroch 1/CC/20-SYN, na základe ktorého sa navýšil úverový rámec v Slovenskej sporiteľni o sumu 3 500 000 EUR.

Dňa 13. apríla 2022 bola podpísaná Zmluva o prevode akcií (Share Purchase Agreement) a Zmluva o prevode obchodných podielov spoločnosti Pradiareň 1900 s.r.o. Jediným vlastníkom je RSJ Investments SICAV a.s., čím nastala aj zmena konateľov Spoločnosti.