

**Článok I - Všeobecné informácie**

## 1) Základné informácie o účtovnej jednotke

Firma: KABI REAL a.s.  
Ulica: Zadunajská cesta 8  
Obec: 851 01 Bratislava 5

Hospodárske činnosti podľa výpisu z OR

Dátum zápisu do OR: 14.08.2004

Dátum výpisu: 20.02.2016

Zoznam výpisov číslo: C-9740/16

Oddiel: Sa

Vložka číslo: 6389/B

Predmet činnosti:

1. Prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
2. Obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
3. Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
4. Sprostredkovanie a obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností

## 2) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

04.06.2021

## 3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Riadna účtovná závierka

## 4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou

(a) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka:

''

(b) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účt. jednotka ako dcérska účt. jednotka, a ktorá je tiež začlenená do skupiny účt. jednotiek uvedených v písmene a):

''

(c) Miesto, kde je možné tieto konsolidované účtovné závierky získať:

''

(d) Údaj, či účtovná jednotka je materskou účt. jednotkou a či je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a správu podľa §22 zákona o účtovníctve:

Áno

dcérske UJ:

## 5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia

| Názov položky   | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov                                    | 5                     | 6  |
| Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: | 5                     | 6  |
| počet vedúcich zamestnancov   | 1                     | 1  |

**Článok II - Informácie o orgánoch spoločnosti**

Informácie o orgánoch účtovnej jednotky - štatutárneho, dozorného a iného orgánu účtovnej jednotky

| Druh príjmu, výhody<br><br>a       | Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov<br>b  |           |       |
|------------------------------------|---|-----------|-------|
|                                    | štatutárnych  | dozorných | iných |
|                                    | Časť 1 - Bežné účtovné obdobie                        |           |       |
|                                    | Časť 2 - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |           |       |
| Odmeny                             | 0,00  | 0,00      | 0,00  |
|                                    | 0,00  | 0,00      | 0,00  |
| Pôžičky poskytnuté – celková suma  | 0,00  | 0,00      | 0,00  |
|                                    | 0,00  | 0,00      | 0,00  |
| Pôžičky splatené – celková suma    | 0,00  | 0,00      | 0,00  |
|                                    | 0,00  | 0,00      | 0,00  |
| Pôžičky odpustené – celková suma   | 0,00  | 0,00      | 0,00  |
|                                    | 0,00  | 0,00      | 0,00  |
| Finančné prostriedky - súkr. účely | 0,00  | 0,00      | 0,00  |
|                                    | 0,00  | 0,00      | 0,00  |
| Poskytnuté záruky                  | 0,00  | 0,00      | 0,00  |
|                                    | 0,00  | 0,00      | 0,00  |
| Iné plnenia - súkromné účely       | 0,00  | 0,00      | 0,00  |
|                                    | 0,00  | 0,00      | 0,00  |

### Článok III - Informácie o prijatých postupoch

1) Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:  Áno  Nie

2) Zmeny účtovných zásad a metód:  Áno  Nie

Účtovné metódy a zásady boli aplikované v rámci platného zákona o účtovníctve, s osobitnosťami:

3) Informácia o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe s uvedením finančného vplyvu transakcií na účt. jednotku:

4) Spôsob a určenie oceňovania majetku a záväzkov:

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov §25 ZoU

ÚJ nakupovala v danom roku dlhodobý nehmotný majetok:  Áno  Nie

Dlhodobý nehmotný majetok nakupovaný, ÚJ oceňovala obstarávacou cenou v zložení:

Obstarávacia cena vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním v zložení

dopravné  provízie  poistné  clo

ÚJ tvorila vlastnou činnosťou dlhodobý nehmotný majetok:  Áno  Nie

Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou oceňovala ÚJ vlastnými nákladmi v zložení:

priame náklady  nepriame náklady spojené s výrobou  inak:

ÚJ v bežnom roku nakupovala dlhodobý hmotný majetok:  Áno  Nie

Dlhodobý hmotný majetok nakupovaný oceňovala ÚJ obstarávacou cenou v zložení:

obstarávacia cena, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním v zložení

dopravné  provízie  poistné  clo  ostatné VON

ÚJ v bežnom roku tvorila dlhodobý hmotný majetok vlastnou činnosťou:  Áno  Nie

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou oceňovala ÚJ vlastnými nákladmi v zložení

priame náklady

nepriame náklady (výrobná réžia) súvisiace s vytvorením dlhodobého hmotného majetku

inak:

ÚJ v bežnom roku vlastnila cenné papiere:  Áno  Nie

Podiely na základnom imaní spoločností, cenné papiere a deriváty oceňoval:

obstarávacou cenou pri nákupe a predaji

pri nákupe obstarávacou cenou a pri predaji váženým aritmetickým priemerom, (pri rovnakom druhu, rovnakom emitentovi, rovnakej mene)

metódou FIFO (pri rovnakom druhu, rovnakom emitentovi a rovnakej mene)

inak:

ÚJ nakupovala zásoby:  Áno  Nie

Účtovanie obstarania a úbytku zásob.

Pri účtovaní zásob postupovala ÚJ podľa Postupov účtovania, ÚT I, čl.2

spôsobom A účtovania zásob

spôsobom B účtovania zásob

Nakupované zásoby oceňovala ÚJ obstarávacou cenou v zložení:

cena obstarania vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním v zložení

dopravné  provízie  poistné  clo  ostatné VON

Náklady súvisiace s obstaraním zásob

pri prijme na sklad sa rozpočítali s cenou obstarania na technickú jednotku obstaranej zásoby,

obstarávacia cena zásob sa v analytickej evidencii rozdelila na cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Pri vyskladnení sa tieto náklady zahŕňali do nákladov predaného tovaru záväzne stanoveným spôsobom takto:

VON

----- x výdaj zo skladu

PS zásob + príjem na sklad

Popis:

obstarávacia cena zásob sa v analytickej evidencii rozdeľovala na vopred stanovenú cenu (pevnú cenu) podľa internej smernice a odchýlku od skutočnej ceny obstarania (tamtiež). Pri vyskladnení sa táto odchýlka rozpúšťala do nákladov predaných zásob spôsobom záväzne stanoveným ÚJ podľa popisu:

Pri vyskladnení zásob sa používal

vážený aritmetický priemer z obstarávacích cien, aktualizovaný mesačne

metóda FIFO (prvá cena na ocenenie prírastku zásob sa použila ako prvá cena na ocenenie úbytku zásob)

iný spôsob:

ÚJ tvorila v bežnom roku zásoby vlastnou činnosťou:  Áno  Nie

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou ÚJ oceňovala vlastnými nákladmi

podľa skutočnej výšky nákladov, v zložení

- priame náklady

- časť nepriamych nákladov, súvisiaca s ich vytváraním

ÚJ oceňovala peňažné prostriedky, ceniny, pohľadávky, záväzky:  Áno  Nie

Peňažné prostriedky a ceniny, pohľadávky pri ich vzniku, záväzky pri ich vzniku oceňoval menovitou hodnotou.

Pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí, pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania a záväzky pri ich prevzatí oceňoval obstarávacou cenou.

ÚJ prijala darovaný majetok:  Áno  Nie

Majetok nadobudnutý darovaním oceňoval reprodukčnou obstarávacou cenou, s výnimkou peňažných prostriedkov a cenín a pohľadávok ocenených menovitými hodnotami.

ÚJ má novozistený majetok pri inventarizácii:  Áno  Nie

Novozistený majetok ÚJ oceňovala reprodukčnou obstarávacou cenou.

Ocenenie majetku a záväzkov obstaraných inak:

b) Určenie odhadu zníženia hodnoty majetku a tvorba opravnej položky k majetku:

c) Určenie ocenenia záväzkov, stanovenie odhadu ocenenia rezerv:

d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní reálnou hodnotou:

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi:

f) Stanovenie metódy vlastného imania

Vlastné imanie bolo oceňované nominálnou hodnotou

g) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

Spôsob zostavovania účtovného odpisového plánu pre dlhodobý majetok a použité účtovné odpisové metódy pri stanovení účtovných odpisov:

Druh majetku Doba odpisovania Sadzba odpisov Odpisová metóda

ÚJ používa účtovné odpisy nezávisle na daňových odpisoch. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci, kedy bol zaradený do užívania. Účtovné odpisy vychádzajú z predpokladanej doby používania majetku; pričom ÚJ používa rovnomerné odpisovanie dlhodobého hmotného a nehmotného majetku.

Podrobný účtovný odpisový plán po položkách vedie ÚJ s podporou softvéru, daňové odpisy sú v súlade so zákonom o dani z príjmov. ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého hmotného a kategóriu dlhodobého nehmotného majetku.

h) Informácia o poskytnutých dotáciách; pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zložky majetku a ich ocenenie:

5) Informácie o oprave významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením vplyvu na výsledok hospodárenia a na vlastné imanie:

**Článok IV - Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát**

1) Informácie k dlhodobému majetku, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill – dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty

|  |
|--|
|  |
|--|

2) Informácie o významných položkách majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi, pričom sa uvádza forma tohoto zabezpečenia a uvádza sa zmena reálnej hodnoty v priebehu účtovného obdobia

| Názov položky                            | Účtovná hodnota |         | Dohodnutá cena<br>podkladového nástroja |
|--|-----------------|---------|---|
|  | pohľadávky      | záväzku |   |
| a  | b               | c       | d                                       |
| Deriváty určené na obchodovanie, z toho: | 0,00            | 0,00    | 0,00                                    |
|  | 0,00            | 0,00    | 0,00                                    |
|  | 0,00            | 0,00    | 0,00                                    |
|  | 0,00            | 0,00    | 0,00                                    |
|  | 0,00            | 0,00    | 0,00                                    |
| Zabezpečovacie deriváty, z toho:         | 0,00            | 0,00    | 0,00                                    |
|  | 0,00            | 0,00    | 0,00                                    |
|  | 0,00            | 0,00    | 0,00                                    |
|  | 0,00            | 0,00    | 0,00                                    |
|  | 0,00            | 0,00    | 0,00                                    |

|  |
|--|
|  |
|--|

| Názov položky                            | Bežné účtovné obdobie                       |                | Bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |                |
|--|---|----------------|---|----------------|
|  | Zmena reálnej hodnoty<br>(+/-) s vplyvom na |                | Zmena reálnej hodnoty (+/-)<br>s vplyvom na     |                |
|  | výsledok<br>hospodárenia                    | vlastné imanie | výsledok<br>hospodárenia                        | vlastné imanie |
| a  | b   | c              | d   | e              |
| Deriváty určené na obchodovanie, z toho: | 0,00  | 0,00           | 0,00  | 0,00           |
|  | 0,00  | 0,00           | 0,00  | 0,00           |
|  | 0,00  | 0,00           | 0,00  | 0,00           |
|  | 0,00  | 0,00           | 0,00  | 0,00           |
| Zabezpečovacie deriváty, z toho:         | 0,00  | 0,00           | 0,00  | 0,00           |
|  | 0,00  | 0,00           | 0,00  | 0,00           |
|  | 0,00  | 0,00           | 0,00  | 0,00           |
|  | 0,00  | 0,00           | 0,00  | 0,00           |

|  |
|--|
|  |
|--|

## 3) Informácia o záväzkoch

a) celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov

| Názov položky   | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov | 0,00                  | 0,00   |

b) celková suma zabezpečených záväzkov, opis a spôsob zabezpečenia záväzkov

|  |
|--|
|  |
|--|

## 4) Informácie o vlastných akciách

a)

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Dôvod nadobudnutia vlastných akcií |  |
|------------------------------------|--|

b.1)

| Nadobudnuté počas ÚO |                  |                         | Prevedené počas ÚO |                  |                         |
|----------------------|------------------|-------------------------|--------------------|------------------|-------------------------|
| Počet                | Menovitá hodnota | %hodnota na upísanom ZI | Počet              | Menovitá hodnota | %hodnota na upísanom ZI |
| 0                    | 0,00             | 0,00                    | 0                  | 0,00             | 0,00                    |
| 0                    | 0,00             | 0,00                    | 0                  | 0,00             | 0,00                    |
| 0                    | 0,00             | 0,00                    | 0                  | 0,00             | 0,00                    |

b.2)

| Nadobudnuté počas ÚO |         | Prevedené na inú osobu počas ÚO |         |
|----------------------|---------|---------------------------------|---------|
| Počet                | Hodnota | Počet                           | Hodnota |
| 0                    | 0,00    | 0                               | 0,00    |
| 0                    | 0,00    | 0                               | 0,00    |
| 0                    | 0,00    | 0                               | 0,00    |

c)

| V držbe k poslednému dňu ÚO |                  |                     |                        |
|-----------------------------|------------------|---------------------|------------------------|
| Počet                       | Menovitá hodnota | Nadobúdacía hodnota | %podiel na upísanom ZI |
| 0                           | 0,00             | 0,00                | 0,00                   |
| 0                           | 0,00             | 0,00                | 0,00                   |
| 0                           | 0,00             | 0,00                | 0,00                   |

5) Kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka účtovná jednotka vytvorila:

Bežné obdobie

Nie

Predchádzajúce obdobie

Nie

|  |
|--|
|  |
|--|

6) Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

| Názov položky   | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| <b>Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:</b> | 0,00                  | 0,00   |
| Poradenské a konzultačné inosti                           | 206582,00             | 74523,00                                     |
| Inžin.,projekt.geodet.práce                               | 6380,00               | 3500,00                                      |
| Odpisy  | 97036,00              | 90661,00                                     |
| Mzdové náklady,odvody SP,ZP                               | 93931,00              | 103554,00                                    |
|   | 0,00                  | 0,00   |
| <b>Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:</b>  | 0,00                  | 0,00   |
| Tržby z prenájmu nehnuteľností                            | 144101,00             | 91278,00                                     |
| Tržby z predaja dlhod.nehm.a dlh.hmot.majetku             | 590769,00             | 347916,00                                    |
|   | 0,00                  | 0,00   |
|   | 0,00                  | 0,00   |
|   | 0,00                  | 0,00   |

**Článok V - Informácie o iných aktívach a iných pasívach**

1) Informácie o iných aktívach a pasívach – podmienený majetok a záväzky

a) Podmienený majetok

| Druh podmieneného majetku   | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Práva zo servisných zmlúv   | 0,00                  | 0,00   |
| Práva z poisťných zmlúv   | 0,00                  | 0,00   |
| Práva z koncesionárskych zmlúv  | 0,00                  | 0,00   |
| Práva z licenčných zmlúv  | 0,00                  | 0,00   |
| Práva z investovania prostriedkov získaných oslobodením od dane z príjmov | 0,00                  | 0,00   |
| Práva z privatizácie  | 0,00                  | 0,00   |
| Práva zo súdnych sporov   | 0,00                  | 0,00   |
| Iné práva   | 0,00                  | 0,00   |

|  |
|--|
|  |
|--|

b) Podmienené záväzky (uvádza sa i hodnota podmienených záväzkov voči spriazneným osobám – čl.V bod 2)

| Druh podmieneného záväzku                 | Bežné účtovné obdobie |                                 |
|---|-----------------------|---------------------------------|
|   | Hodnota celkom        | Hodnota voči spriazneným osobám |
| Zo súdnych rozhodnutí                     | 0,00                  | 0,00                            |
| Z poskytnutých záruk                      | 0,00                  | 0,00                            |
| Zo všeobecne záväzných právnych predpisov | 0,00                  | 0,00                            |
| Zo zmluvy o podriadenom záväzku           | 0,00                  | 0,00                            |
| Z ručenia                                 | 0,00                  | 0,00                            |
| Iné podmienené záväzky                    | 0,00                  | 0,00                            |

|  |
|--|
|  |
|--|

## 2) Ostatné finančné povinnosti

| Druh podmieneného záväzku                 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |                                 |
|---|--|---------------------------------|
|   | Hodnota celkom                               | Hodnota voči spriazneným osobám |
| Zo súdnych rozhodnutí                     | 0,00   | 0,00                            |
| Z poskytnutých záruk                      | 0,00   | 0,00                            |
| Zo všeobecne záväzných právnych predpisov | 0,00   | 0,00                            |
| Zo zmluvy o podriadenom záväzku           | 0,00   | 0,00                            |
| Z ručenia                                 | 0,00   | 0,00                            |
| Iné podmienené záväzky                    | 0,00   | 0,00                            |

|  |
|--|
|  |
|--|

## 3) Podsúvahové účty

| Názov položky              | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|----------------------------|-----------------------|--|
| Prenajatý majetok          | 0,00                  | 0,00   |
| Majetok prijatý do úschovy | 0,00                  | 0,00   |
| Pohľadávky z opcíí         | 0,00                  | 0,00   |
| Záväzky z opcíí            | 0,00                  | 0,00   |
| Odpísané pohľadávky        | 0,00                  | 0,00   |
| Iné položky                | 0,00                  | 0,00   |

|  |
|--|
|  |
|--|

## Článok VI - Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka

|  |
|--|
|  |
|--|

## Článok VII - Ostatné informácie

1) Informácie o práve poskytovať služby vo verejnom záujme

|  |
|--|
|  |
|--|

2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby

|  |
|--|
|  |
|--|

3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci

|  |
|--|
|  |
|--|

**Doplňujúce informácie**

|  |
|--|
|  |
|--|