

ZNO Slovakia s.r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava

VÝROČNÁ SPRÁVA k 31.12.2021

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : ZNO Slovakia s.r.o.

Sídlo : Laurinská 18, 811 01 Bratislava

IČO : 51 842 173

Dátum vzniku : 10.07.2018

Spôsob vzniku : Zakladateľskou listinou podľa § 56 – 153 Obchodného zákonníka
zo dňa 29.06.2018

Dátum zápisu v OR: 10.07.2018 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 129827/B

Základné imanie : 5 000 EUR

Spoločníci : NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V celnici 1031/4
Praha 1 - Nové Město 110 00
Česká republika

Orgány spoločnosti k 31.12.2021:

Štatutárny orgán:

Konatelia : Katarína Beňušová (od 10. júla 2018)
Rudolf Vrešťal (od 13. januára 2021)
Tomáš Berka (do 12. januára 2021)

Predmet činnosti:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby

Prehľad spoločníkov k 31.12.2021:

Meno spoločníka	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	5 000	100	100

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

1. Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2021

Logisticko-priemyselný segment nehnuteľností, v ktorom Spoločnosť podniká zaznamenal stabilný vývoj v oblasti prenájmov. Určitá neistota v priemyselnej oblasti bola vyvážená rastúcim dopytom z oblasti logistiky a e-commerce. Z pohľadu ocenenia metódou trhového výnosového percenta došlo počas roku 2021 k poklesu o cca 25 bazických bodov na 6,00%.

2. Sumarizované finančné údaje

V nasledujúcich tabuľkách sú uvedené vybrané ukazovatele účtovnej závierky Spoločnosti k 31.12.2021 a porovnanie s údajmi z účtovnej závierky k 31.12.2020.

Výkaz ziskov a strát (EUR) vybrané položky	1.1.2021 - 31. 12. 2021 (12 mesiacov)	1.1.2020 - 31. 12. 2020 (12 mesiacov)
<i>Čistý obrat</i>	8 683 691	8 477 983
<i>Výnosy z hospodárskej činnosti</i>	8 683 691	8 477 983
<i>Tržby za predaj služieb</i>	8 662 139	8 446 412
<i>Tržby z predaja dlhodobého majetku</i>	0	0
<i>Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti</i>	21 552	31 571
<i>Náklady na hospodársku činnosť</i>	5 273 934	5 525 435
<i>Náklady na predaný tovar</i>	790	
<i>Spotreba materiálu</i>	1 191 408	1 427 082
<i>Služby</i>	1 129 416	1 318 259
<i>Osobné náklady</i>	0	0
<i>Mzdové náklady</i>	0	0
<i>Náklady na sociálne poistenie</i>	0	0
<i>Sociálne náklady</i>	0	0
<i>Dane a poplatky</i>	542 054	542 054
<i>Odpisy a OP dlhodobého majetku</i>	2 103 488	2 095 696
<i>Opravné položky k pohľadávkam</i>	201 883	28 391
<i>Zostatková cena predaného dlhodobého majetku</i>	0	0
<i>Ostatné náklady na hospodársku činnosť</i>	104 895	113 953
<i>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</i>	3 409 757	2 952 548
<i>Pridaná hodnota</i>	6 340 525	5 701 071
<i>Výnosy z finančnej činnosti</i>	0	0
<i>Výnosové úroky</i>		
<i>Ostatné výnosové úroky</i>		
<i>Kurzové zisky</i>	0	0

<i>Ostatné výnosy z finančnej činnosti</i>	0	0
<i>Náklady na finančnú činnosť</i>	2 126 818	3 419 565
<i>Nákladové úroky</i>	2 120 477	2 493 736
<i>Nákladové úroky na prepojené účtovné jednotky</i>	1 226 066	1 084 715
<i>Ostatné nákladové úroky</i>	894 411	1 409 021
<i>Kurzové straty</i>	767	4 710
<i>Ostatné náklady na finančnú činnosť</i>	5 574	921 119
<i>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</i>	-2 126 818	-3 419 565
<i>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</i>	1 282 939	-467 017
<i>Daň z príjmov</i>	0	0
<i>Daň z príjmov splatná</i>	0	0
<i>Daň z príjmov odložená</i>	0	0
<i>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</i>	1 282 939	-467 017

Bilančná suma spoločnosti k 31. decembru 2021 dosiahla 87,5 milióna EUR, čo predstavuje medziročné zníženie o približne 0,1 mil. EUR. Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa znížila o 2 mil. EUR a dosiahla sumu 82,8 miliónov EUR. Obežný majetok spoločnosti sa zvýšil o 2,5 mil. EUR a dosiahol hodnotu 4,5 milióna EUR.

Súvaha (EUR) vybrané položky	31. 12. 2021	31. 12. 2020
SPOLU MAJETOK	87 520 768	87 613 824
Neobežný majetok	82 769 966	84 801 006
<i>Dlhodobý nehmotný majetok</i>	0	0
<i>Dlhodobý hmotný majetok</i>	82 769 966	84 801 006
Pozemky	5 000 000	5 000 000
Stavby	77 661 726	79 751 066
Samostatné hnutelné veci	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	108 240	49 940
Obežný majetok	4 474 472	1 910 482
<i>Dlhodobé pohľadávky</i>	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0
<i>Krátkodobé pohľadávky</i>	876 027	749 737
<i>Pohľadávky z obchodného styku</i>	862 401	733 437
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	862 401	733 437
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0
Iné pohľadávky	13 626	16 300
Finančné účty	3 598 445	1 160 745

Peniaze	0	0
Účty v bankách	3 598 445	1 160 745
Časové rozlíšenie	276 330	902 336
Náklady budúcich období krátkodobé	36 281	75 273
Príjmy budúcich období krátkodobé	240 049	827 063
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	87 520 768	87 613 842
Vlastné imanie	16 521 577	15 521 878
Základné imanie	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	19 967 671	19 967 671
Zákonné rezervné fondy	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-4 734 033	-3 983 776
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-4 734 033	-3 983 776
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	1 282 939	-467 017
Závazky	70 998 997	71 907 001
Dlhodobé záväzky	17 900 459	15 275 130
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	17 121 214	14 543 320
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0
Iné dlhodobé záväzky	779 245	731 810
Odložený daňový záväzok	0	0
Dlhodobé bankové úvery	49 519 600	0
Krátkodobé záväzky	1 315 643	2 657 271
Záväzky z obchodného styku	160 963	159 590
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	160 963	159 590
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	947 340	890 966
Záväzky voči spoločníkom		1 408 203
Daňové záväzky a dotácie	171 060	57 304
Iné záväzky	36 280	141 208
Krátkodobé rezervy	37 695	3 800
Zákonné rezervy	0	0
Ostatné rezervy	37 695	3 800
Bežné bankové úvery	2 225 600	53 970 800
Časové rozlíšenie	194	184 945
Výdavky budúcich období krátkodobé		
Výnosy budúcich období krátkodobé	194	184 945

Spoločnosť k 31. decembru 2021 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 16,5 milióna EUR (k 31. decembru 2020 kladné vlastné imanie vo výške 15,5 miliónov EUR). Bankový úver bol

splatný 14. novembra 2021 s možnosťou predĺženia do 14. novembra 2024. Dňa 3.11.2021 bola splatnosť bankového úveru predĺžená do 14. novembra 2024.

3. Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 31.12.2021	Pohľadávky /311/	Záväzky /321/
Celkom z toho:	1 092 675	160 866
Krátkodobé	1 092 675	160 866
v lehote splatnosti	487 420	104 136
po lehote splatnosti	605 255	56 730
Dlhodobé	0	0

4. Daňové pohľadávky a záväzky

k 31.12.2021	Pohľadávky	Záväzky
Celkom z toho:	0	171 060
Krátkodobé	0	171 060
v lehote splatnosti	0	171 060
po lehote splatnosti	0	0
Dlhodobé	0	0

5. Bankové úvery

k 31.12.2021	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti
Celkom	51 745 200	0
Bankové úvery dlhodobé	49 159 600	0
Bežné bankové úvery	2 225 600	0

6. Prijaté pôžičky od spriaznených strán

k 31.12.2021	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti
Celkom	17 121 214	0
Dlhodobé pôžičky	17 121 214	0
Krátkodobé pôžičky		0

7. Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

v celých eurách	Stav k 1.1.2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2021	Predpokladaný rok použitia
Zákonné rezervy						
Ostatné rezervy	3 800	37 695	3 800	0	37 695	2022

8. Očakávaný vývoj v roku 2022

Očakávame stabilný vývoj hospodárenia. Spoločnosť má podpísané dlhodobé nájomné zmluvy s bonitnými klientami.

III. Hospodársky výsledok k 31.12.2021 a návrh na jeho vysporiadanie

Štatutárny orgán spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu rozdeliť hospodársky výsledok – zisk – k 31.12.2021 vo výške **1 282 939 EUR** na povinný prídel do zákonného rezervného fondu a uhradenie strát minulých rokov.

IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť ZNO Slovakia s. r. o. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.

V. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa zostavenia účtovnej závierky

Koncom februára 2022 eskalovalo politické napätie medzi Ruskom a Ukrajinou do konfliktu s vojenskou inváziou Ruska na Ukrajinu. Celosvetovou reakciou na ruské porušenie medzinárodného práva a agresii voči Ukrajine bolo uvalenie rozsiahlych sankcií s obmedzením podnikateľskej činnosti. Tieto skutočnosti považujeme za neupravujúce následné udalosti. Celkový dopad posledného vývoja sa prejavil zvýšenou volatilitou na finančných a komoditných trhoch a ďalšími vplyvmi na ekonomiku. Podnikateľské riziká zahrňujúce nepriaznivé dopady ekonomických sankcií uvalených na Rusko, prerušenie podnikania (vrátane podnikateľských reťazcov), zvýšený výskyt kybernetických útokov, riziko porušenia právnych a regulačných pravidiel a mnoho ďalších je náročné posúdiť a ich celkový vplyv a možné dopady nie sú v tejto chvíli známe.



Rudolf Vrešťal
konateľ

Prílohy : 1. Účtovná závierka k 31.12.2021
 2. Poznámky účtovnej závierky k 31.12.2021