

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	TH STAVBYT s.r.o., Čermel'ská cesta 3, 040 01 Košice
Dátum založenia	24.04.2007
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	01.06.2007
Hospodárska činnosť	Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností

2. Zamestnanci

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

3. Informácie o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka za TH STAVBYT s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2022 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2021

Účtovnú závierku spoločnosti TH STAVBYT s.r.o., za rok 2021 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 23.03.2022.

6. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán a	Funkcia b	Meno c
Štatutárny orgán	Konateľ	JUDr. Rastislav Opaterný
	Konateľ	Ing. Karol Ruman
	Konateľ	Mgr. Vanda Stoláriková

7. Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
A	b	c	D	e
Lucia Opaterná	201 750	3,87		
Gabriela Drobová	201 750	3,87		
Livonen, a.s.	1 901 100	92,26		
Spolu	2 304 600	100		

8. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť TH STAVBYT s.r.o. je súčasťou konsolidovaného celku.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovná závierka za rok 2022 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- Účtovníctvo sa vedie 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.
- Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
- Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
- Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
- Zostatky účtov, ktoré vykazuje súvaha a ,ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene. Drobný dlhodobý nehmotný majetok do výšky 2400 EUR je jednorázovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku obstarania.
- b) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou bol v účtovníctve – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- c) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- d) Zásoby obstarané kúpou:
 - Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO.
- e) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- f) Krátkodobý finančný majetok – peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.
- g) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- h) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- i) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
- j) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- k) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- l) Deriváty majetok a záväzky zabezpečené derivátmi – nakúpené deriváty sa oceňujú v momente obstarania v obstarávacej cene. Následne sa preceňujú ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s reálnou hodnotou.
- m) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv a odpisov.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci jeho zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku A	Životnosť b	Ročná sadzba odpisov C
Pozemky – Orná pôda	-	Neodpisuje sa
Pozemky – Zastavané plochy a nádvoria	-	Neodpisuje sa
Pozemky – Ostatné plochy	-	Neodpisuje sa

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**1. Pohľadávky (r. 041 a 053 súvahy)**

1.1. Členenie pohľadávok celkom, vrátane skupiny:

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1 189 598		1 189 598
Čistá hodnota zákazky			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	0		0
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 189 598	0	1 189 598

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Pohľadávky po lehote splatnosti		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	1 189 598	3 235 167
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 189 598	3 235 167
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

1.2. Zabezpečenie pohľadávok

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	X	x
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	x
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	x	X

2. Finančné účty (r. 071 súvahy)2.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	425	53
Bežné bankové účty	43 346	52 821
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	43 771	52 874

3. Časové rozlíšenie (r. 74 súvahy)

Opis položky časového rozlíšenia a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	342 560	346 522
Prenájom pozemku Urbariát Ťahanovce	342 389	346 366
Služby, poistenie	171	156
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Vrátenie súdneho poplatku	0	0

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY**1. Vlastné imanie (r. 080 súvahy)**1.1. Informácie o vlastnom imaní

Výsledok hospodárenia minulých rokov sa zvýšil v položke „Neuhradená strata z minulých rokov“ o
- 255 173EUR na základe rozhodnutia valného zhromaždenia o rozdelení hospodárskeho výsledku za rok 2021.

1.2. Vysporiadanie účtovnej straty za rok 2021

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	255 173
Vysporiadanie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	255 173
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	255 173

2. Závazky (r. 102 a 122 súvahy)

2.1. Členenie záväzkov celkom, vrátane skupiny:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Závazky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	0		0
Čistá hodnota zákazky			
Nevyfakturované dodávky			
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku			
Prijaté preddavky			
Zmenky na úhradu			
Vydané dlhopisy			
Závazky zo sociálneho fondu	1 061		1 061
Ostatné záväzky	5 176 478		5 000 000
Odložený daňový záväzok			
Dlhodobé záväzky spolu	5 177 539	0	5 177 539
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	1 666		1 666
Čistá hodnota zákazky			
Nevyfakturované dodávky			
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku			
Závazky voči spoločníkom a združeniu	17 034		17 034
Závazky voči zamestnancom	0		0
Závazky zo sociálneho poistenia	0		0
Daňové záväzky a dotácie	183 283		183 283
Ostatné záväzky	458 816		458 816
Krátkodobé záväzky spolu	660 799	0	660 799

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	660 779	3 359 289
Krátkodobé záväzky spolu	660 779	3 359 289
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	5 177 539	5 001 061
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu	5 177 539	5 001 061

2.2. Závazky zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatočný stav sociálneho fondu	1 061	1 046
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	0	15
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	0	0
Čerpanie sociálneho fondu		
Konečný zostatok sociálneho fondu	1 061	1 061

3. **Pôžičky a finančné výpomoci**

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	b	c	d	e	f
Pôžičky					
Prijatá pôžička účet 479 900	EUR	5%	výzva	5 000 000	5 000 000
Finančné výpomoci					
	0	0	0	0	0

4. Bankové úvery (r. 121 a 139 súvahy)

Názov položky a	Mena b	Úrok p. a. v % c	Dátum splatnosti d	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie e	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie f
Dlhodobé bankové úvery					
	0	0	0	0	0
Krátkodobé bankové úvery					
	0	0	0	0	0

5. Deriváty

Názov položky a	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja d
	pohľadávky B	záväzku c	
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0

Názov položky A	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia B	vlastné imanie c	výsledok hospodárenia d	vlastné imanie e
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0	0

Položky zabezpečené derivátmi:

Zabezpečovaná položka A	Reálna hodnota	
	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Majetok vykázaný v súvahe	0	0
Závazok vykázaný v súvahe	0	0
Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch	0	0
Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené	0	0
Spolu	0	0

V. VÝNOSY**1. Výnosy z hospodárskej činnosti**

1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb (r. 02 výkazu ziskov a strát)

Oblasť odbytu a	Tržby					
	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c	Bežné účtovné obdobie d	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie e	Bežné účtovné obdobie f	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie g
Slovenská republika	959 914	3 300 352				
Spolu	959 914	3 300 352	0	0	0	0

2. Výnosy pri aktivácii nákladov, ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, výnosy z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Tržby – služby	0	0
Tržby z predaja majetku	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	0
Finančné výnosy, z toho:	1 750	1 680
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>		
Výnosové úroky	1 750	1 680
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0

3. Čistý obrat

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	0	24 000
Tržby z predaja cenných papierov	0	0
Výnosové úroky	1 750	1 680
Výnosy z nehnuteľností na predaj	954 951	363 565
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	4 962	2 912 787
Čistý obrat celkom	961 663	3 302 032

VI. NÁKLADY

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	31 543	34 005
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>		
Telefónne poplatky, internet, poštovné	3 247	1 192
Repre	0	0
Znalecké posudky	0	0
Opravy	0	0
Právne služby	6 000	6 000
Nájom pozemku Urbariát Ťahanovce	3 977	3 977
Prenájom kancelárie	3 113	3 113
Vedenie účtovníctva	3 600	3 600
Administratívne práce	8 760	8 760
Ostatné	2 846	7 363
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	569 383	3 152 435
Spotreba energie	3 022	2 384
Ostatné dane a poplatky	378	867
Spotreba	435	602
Zostatková cena predaného majetku	554 589	223 584
Poistenie majetku	0	0
Odpis pohľadávky v nominálnej hodnote	27	2 912 787
Ostatné –nedaňové	0	1 540
Ostatné dane a poplatky	0	0
Mzdové náklady	0	0
Sociálne náklady a odvody	0	0
Daň z motorových vozidiel	0	0
Daň z nehnuteľností	10 801	10 671
Odpisy	0	0
Splatná daň z príjmov	131	0
Daňová licencia	0	0
Finančné náklady, z toho:	371 340	370 766
Nákladové úroky	371 229	370 658
Predané cenné papiere	0	0
Ostatné finančné náklady	111	108

VII. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2022 je 21 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Odsúhlasenie dane z príjmov

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-10 472	X	x	-255 173	X	x
teoretická daň		- 2 199	21		-53 586	21
Daňovo neuznané náklady	11 717	2 461	21	13 608	2 858	21
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0	0	0	0
Odpočet daňovej straty	623	131		0	0	
Spolu	623	131	21	-241 565	-50 728	15
Zrážková daň z príjmov	0	0		0	0	
Splatná daň z príjmov		0			0	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov	623	131			0	

VIII. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť nevedla evidenciu na podsúvahových účtoch.

IX. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**1. Podmienené záväzky**

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2022 daňové priznania spoločnosti za roky 2018 až 2022 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

X. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2022 a do dňa zostavenia účtovnej závierky došlo k zníženiu ZI spoločnosti v zmysle Valného zhromaždenia a vykonaná zmena je zapísaná aj v Obchodnom registri. Okrem uvedeného nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

