

## A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

### 1. Všeobecné informácie o spoločnosti

Názov spoločnosti: MID Real Estate s.r.o. (ďalej len Spoločnosť)  
Sídlo spoločnosti: Hodžovo námestie 1A, 811 06 Bratislava

Spoločnosť bola založená 09.02.2004 a do obchodného registra bola zapísaná 19.03.2004 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 32479/B).

Na základe návrhu zmluvy o zlúčení zo dňa 18.12.2020 je Spoločnosť MID Real Estate s.r.o. nástupníckou spoločnosťou Spoločnosti WM Invest, s.r.o., so sídlom Hodžovo námestie 1A, 811 06 Bratislava. Rozhodný deň zlúčenia bol stanovený na 01.01.2021.

Dňa 22.02.2021 jediný spoločník schválil návrh zmluvy o zlúčení medzi spoločnosťou ako nástupníckou spoločnosťou na jednej strane a spoločnosťou WM Invest, s.r.o. ako spoločnosťou zanikajúcou zlúčením na druhej strane.

### 2. Predmet činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností vrátane poskytovania doplnkových činností (čistiace a upratovacie práce, prenájom strojov a zariadení)
- finančný a operatívny leasing
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, výroby, služieb, reklamy a stavebníctva v rozsahu voľnej živnosti
- obstarávanie služieb spojených so zabezpečovaním riadnej prevádzky nehnuteľností

### 3. Schválenie účtovnej závierky zostavenej za predchádzajúce obdobie

- Účtovná závierka bola schválená riadnym valným zhromaždením.  ÁNO  NIE

Účtovná závierka k 31.12.2021 za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená uznesením valného zhromaždenia Spoločnosti dňa 7.6.2022.

### 4. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2021 bola uložená do registra účtovných závierok dňa 24.03.2022.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

### 5. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

- Účtovná závierka Spoločnosti je zostavená k poslednému dňu účtovného obdobia ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za obdobie od 1.1.2022 do 31.12.2022  ÁNO  NIE

## 6. Údaje o skupine

Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky ani nemá povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku.

## B. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOCH

### 1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

Vo februári 2022 vypukol na Ukrajine vojenský konflikt, ktorý v čase zostavenia tejto účtovnej závierky stále trvá. V súvislosti s tým došlo okrem iného k dopadom na podnikanie na Ukrajine a v Rusku z dôvodu vojny a ekonomických sankcií, k nárastu trhových cien surovín, palív a energií a k zvýšenej volatilitě menových kurzov. Aj keď kvantifikáciu prípadných dopadov na Spoločnosť nie je v súčasnosti možné dostatočne spoľahlivo odhadnúť, Spoločnosť analyzovala možný vplyv meniacich sa mikro a makroekonomických podmienok na výkonnosť, finančnú situáciu a činnosť Spoločnosti a neidentifikovala neistotu v súvislosti s nepretržitým pokračovaním vo svojej činnosti.

### 2. Účtovné zásady a účtovné metódy

Spoločnosť uplatnila účtovné zásady a účtovné metódy v súlade s platnými účtovnými predpismi.

Spoločnosť vedie účtovníctvo 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.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

### 3. Zmeny oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu

Druh zmeny	Dôvod zmeny	Popis zmeny	Peňažné vyjadrenie vplyvu na hodnoty majetku, záväzkov, vlastného imania, výsledku hospodárenia
Spôsob oceňovania	bez zmeny		
Postupy účtovania	bez zmeny		
Usporiadanie položiek účtovnej závierky	bez zmeny		
Obsahové vymedzenie položiek účtovnej závierky	bez zmeny		
Spôsob odpisovania	bez zmeny		

### 4. 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.

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.

## **5. Informácie o významných transakciách neuvádzaných v súvahe**

V bežnom účtovnom období neboli realizované transakcie, ktoré by mali významný vplyv na posúdenie finančnej situácie Spoločnosti.

## **6. Spôsob a určenie ocenenia jednotlivých položiek majetku a záväzkov**

### **6.1. Dlhodobý hmotný majetok**

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

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

### **6.2. Pohľadávky**

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Toto ocenenie sa znižuje prostredníctvom tvorby opravnej položky k o pochybným a nevyhnutným pohľadávkam.

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.

### **6.3. Peňažné prostriedky**

Peňažné prostriedky sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

### **6.4. 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; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácií sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

### **6.5. 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.

## 6.6. Výnosy

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.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Tržby za vlastné výkony neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

## 6.7. Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

## 6.8. Oprava významných chýb

V účtovnom období 2022 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

## C. INFORMÁCIE O PASÍVACH

### 1. Informácie o vlastnom imaní

#### 1.1. Ostatné kapitálové fondy a kapitálové fondy z príspevkov

K 31. 12. 2022 vykazuje Spoločnosť Ostatné kapitálové fondy vo výške 877.341 EUR (v bezprostredne predchádzajúcom období k 31. 12. 2021: vo výške 877.341 EUR). V bežnom účtovnom období sa stav nezmenil.

Súčasne platí, že tvorba Ostatných kapitálových fondov nemá vplyv na spôsob rozdelenia čistého zisku alebo iných vlastných zdrojov Spoločnosti.

### 2. Údaje o záväzkoch

#### 2.1. Záväzky podľa lehoty splatnosti všeobecne

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>5 233 016</b>	<b>5 105 382</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	5 233 016	5 105 382
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>329</b>	<b>311</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	329	311
Záväzky po lehote splatnosti	0	0

**D. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH****1. Tržby za vlastné výrobky a tovar podľa jednotlivých typov výrobkov a služieb a hlavných oblastí odbytu**

Tržby za vlastné výkony podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov služieb a podľa hlavných oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Oblasť odbytu	Sprostredkovateľské služby		Prenájom pozemku	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	b	c
Maďarsko	0	30 000	0	0
SR	0	0	1 050	797
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>	<b>1 050</b>	<b>797</b>

**2. Ostatné významné výnosy z hospodárskej činnosti, finančné výnosy a výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Prehľad o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti,</b>		
<b>z toho:</b>	<b>0</b>	<b>55 930</b>
- Tržby z predaja dlhodobého nehmotného a hmotného majetku		55 930
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>245 229</b>	<b>239 320</b>
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	245 229	239 320
- Výnosové úroky	245 229	239 320

**E. ÚDAJE O NÁKLADOCH****1. Náklady za prijaté služby, ostatné významné náklady z hospodárskej činnosti, finančné náklady a náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Prehľad o nákladoch na prijaté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>21 422</b>	<b>68 477</b>
- Nájomné	540	720
- Preklady a tlmočenie	0	8 250
- Právne, ekonomické a iné poradenstvo	20 882	59 507
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>139 280</b>	<b>113 272</b>
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	139 280	113 272
- Nákladové úroky	127 634	112 535
- Ostatné finančné náklady	11 646	737

**F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH****1. Podmienené záväzky**

Spoločnosť má možné budúce záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:  ÁNO  NIE

Spoločnosť má existujúce záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe, pretože nie je pravdepodobnosť úbytku peňažných prostriedkov:  ÁNO  NIE

Spoločnosť má existujúce záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe, pretože výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť:  ÁNO  NIE

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva 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, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

**2. Sumárne informácie o údajoch na podsúvahových účtoch**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok	1 050	797
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	540	720

**3. Detailné informácie o údajoch na podsúvahových účtoch****3.1. Najatý majetok**

Názov majetku	m.j.	ročné nájomné	Poznámka
Podnájom sídla	1 ks	540	zmluva na dobu neurčitú, 45 €/mes

**3.2. Prenajatý majetok**

Názov majetku	m.j.	Obst. cena celkom	Poznámka
Pozemok	m2	228 836	zmluva na dobu neurčitú, 1.050 €/rok

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

Okrem vyššie uvedených skutočností po 31. 12. 2022 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

**H. ZMENY VLASTNÉHO IMANIA**

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2022 zisku vo výške 55 547,62 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov minulých rokov 55 547,62 EUR.