

Jarabiny Invest, a.s.

Výroční správa společnosti za rok 2021



December 2022

Základné údaje o spoločnosti

Názov spoločnosti:	Jarabiny Invest, a.s.
IČO:	36 777 536
Vznik:	Zápis do obchodného registra 16.mája 2007
Sídlo:	Staromestská 3, 811 03 Bratislava
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Oddiel a vložka :	Sa; 4989/B, Okresný súd Bratislava I
Základné imanie:	25 000,00 a je plne splatené
Počet akcií:	25 ks
Druh, forma a podoba:	Kmeňové, listinné, akcie na meno
Hospodársky rok:	1. január až 31. december
Predmet podnikania:	- Kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) - Kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) - Uskutočňovanie stavieb a ich zmien - Uskutočňovanie jednoduchých stavieb, drobných stavieb a ich zmien - Výkon činnosti stavebného dozoru - Prípravné práce pre stavbu – výkopové, zemné a demolačné práce bez použitia trhavín - Poradenská činnosť v stavebníctve v rozsahu voľnej živnosti - Výroba prefabrikátov - Reklamná, inzertná a propagačná činnosť - Ekonomické poradenstvo - Účtovné poradenstvo - Prenájom nehnuteľnosti s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností - Obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájomom nehnuteľnosti - sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti - Prieskum trhu a verejnej mienky - Sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť)

Obsah

Základné údaje o spoločnosti	2
I. Správa predstavenstva o podnikateľskej činnosti a o stave majetku	4
1. Profil spoločnosti	4
2. Podnikateľská činnosť a jej výsledky v roku 2021	5
3. Stav ekonomického prostredia a jeho vplyv na spoločnosť	5
4. Stav a vývoj majetku spoločnosti	5
5. Stav a vývoj hospodárskeho výsledku spoločnosti	6
6. Stav a vývoj vlastného imania a záväzkov spoločnosti	6
7. Významné riziká a neistoty, ktorým je spoločnosť vystavená	7
8. Vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie	7
9. Vplyv činnosti spoločnosti na zamestnanosť	7
10. Udalosti osobitného významu	8
11. Podnikateľský zámer na rok 2022	8
12. Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja	8
13. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2021	8
14. Organizačná zložka v zahraničí	8
15. Finančná situácia a vybrané finančné ukazovatele	8
16. Akcionári spoločnosti	8
17. Vyhlásenie predstavenstva spoločnosti	9
II. Štruktúra holdingového usporiadania spoločnosti	10
III. Správa dozornej rady	11
IV. Správa nezávislého audítora o audite účtovnej závierky	12
V. Účtovná závierka k 31. 12. 2021	15

I. Správa predstavenstva o podnikateľskej činnosti a o stave majetku

1. Profil spoločnosti

Spoločnosť Jarabiny Invest, a.s. bola založená dňa 16. mája 2007 s cieľom zabezpečiť financovanie výstavby Projektu Jarabinky na Jarabinkovej ulici v mestskej časti Bratislava – Ružinov. Po prepuknutí finančnej krízy v roku 2008, kedy sa zrútil trh s nehnuteľnosťami, spoločnosť prehodnotila svoje možnosti a výstavbu Projektu Jarabinky pozastavila. Prešlo dlhých osem rokov kedy mohla Spoločnosť opäť pracovať s myšlienkou obnoviť výstavbu Projektu Jarabinky. V priebehu týchto ôsmich rokov Spoločnosť usilovne pracovala na zmenách dispozičných riešení bytových jednotiek v Projekte, zapracovávali sa zmeny požadované legislatívou a rokovalo sa s bankovým domom o spolufinancovaní Projektu a v neposlednom rade sa hľadal vhodný hlavný Zhotoviteľ stavby. V roku 2016 bola podpísaná zmluva so Zhotoviteľ stavby a mohli byť obnovené práce na výstavbe. Rozbehla sa reklamná kampaň.

Predaj bytov sa započal v roku 2017 a veľký záujem o byty bol povzbudzujúcim signálom pre Spoločnosť. Výstavba neprebíhala úplne v súlade s harmonogramom prezentovaným hlavným Zhotoviteľom, Spoločnosť musela prekonať nemalé prekážky, ale koncom roka 2019 bola stavebným úradom mestskej časti Ružinov skolaudovaná I. etapa Projektu. Kolaudácia I. Etapy nadobudla právoplatnosť v januári 2020 a Spoločnosť podala návrh na zápis skolaudovaných bytov a nebytových priestorov do katastra nehnuteľností.

V marci 2020 bol na území Slovenskej republiky zaznamenaný prvý prípad ochorenia SARs-Cov-2, alebo Covid-19, čo bol začiatok pandémie Covid19. Spoločnosť nemohla pracovať ako doposiaľ, mnohé inštitúcie mali obmedzený pracovný režim, prípadne nariadenú prácu z domu. Obvykle lehoty sa predlžovali na maximum.

Až v júli 2020 bola Spoločnosť oprávnená a schopná previesť vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom na svojich klientov. Predstavenstvo pracovalo v súvislosti s uzatváraním kúpno predajných zmlúv s veľkým nasadením, komunikovalo s klientami promptne, rovnako tak nezdržovalo proces odsúhlasovania znenia záložných zmlúv klientov, ktorí využili úver na financovanie svojej budúcej nehnuteľnosti, bolo plne nápomocné vo všetkých procesoch.

V priebehu septembra 2020 bola skolaudovaná aj II. etapa Projektu Jarabinky. Koncom roka 2020 sa situácia ohľadne pandémie Covid-19 opäť zhoršila a vypukla druhá vlna. Pracovné podmienky boli opäť zhoršené. Napriek všetkým prekážkam Spoločnosť plnila svoje záväzky. V roku 2021 sa situácia ohľadom pandémie opäť trochu zlepšila a v prvej polovici roka boli odovzdané takmer všetky zazmluvnené nehnuteľnosti.

Po úspešnom završení procesu odovzdávania bytov sa Spoločnosť plne venovala riešeniu reklamačných konaní.

Výsledkom snaženia Spoločnosti je veľmi pekný Projekt Jarabinky, ktorý skrášlil dovtedy nevzhľadnú priemyselnú zónu Ružinova a pomáha pretvárať tvár Bratislavy.

2. Podnikateľská činnosť a jej výsledky v roku 2021

V roku 2021 sa úsilie Spoločnosti sústredilo na riadne odovzdávanie skolaudovaných bytových jednotiek a obchodných priestorov druhej etapy Projektu Jarabinky klientom. Napriek pretrvávajúcej pandémie súvisiacej s ochorením Covid19 a vládou vydaných nariadení, ktoré čiastočne sťažovali pracovné podmienky sa odovzdávanie nehnuteľností darilo realizovať veľmi dobre. V priebehu prvého polroka 2021 bolo odovzdaných takmer 100% nehnuteľností Projektu Jarabinky.

Popri horeuvedených činnostiach predstavenstvo Spoločnosti zabezpečovalo komunikáciu s bankovými inštitúciami poskytujúcimi úvery klientom v Projekte Jarabinky, vypracúvanie kúpnopredajných zmlúv pre klientov, zabezpečovalo dokumentáciu pre vklad vlastníckeho práva klientov na katastri nehnuteľností, riadilo reklamačný proces, aktívne komunikovalo s klientami, Zhotoviteľom stavby a ostatnými dodávateľmi.

3. Stav ekonomického prostredia a jeho vplyv na spoločnosť

V roku 2021 sa situácia ohľadne pandémie Covid-19 zmiernila, už nedochádzalo k masívnym úmrtiam, práca z domu bola znesiteľná a mnohí členovia tímu sa riadne zaradili do pracovného procesu.

Osobitnú pozornosť si vyslúžil konflikt medzi Ukrajinou a Ruskom, ktorý priamo neovplyvnil chod spoločnosti, ale ovplyvnil celkové ekonomické prostredie a cenu plynu na svetových trhoch.

4. Stav a vývoj majetku spoločnosti

Aktíva spoločnosti boli tvorené predovšetkým skolaudovanými a zatiaľ nepredanými nehnuteľnosťami v Projekte Jarabinky, ako aj aktuálne neodovzdanými klientom a peniazmi na bankovom účte.

v EUR	2021	2020	2019
SPOLU MAJETOK	15 842 166	39 557 433	61 064 328
Neobežný majetok	6 610	18 684	33 985
Dlhodobý nehmotný majetok súčet	0	883	4 412
Dlhodobý hmotný majetok súčet	6 610	17 801	29 573
Dlhodobý finančný majetok súčet	0	0	0
Obežný majetok	15 835 425	39 390 643	61 028 744
Zásoby súčet	5 854 856	36 022 494	56 353 936
Dlhodobé pohľadávky súčet	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku súčet	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky súčet	187 758	1 224 664	104 833
Pohľadávky z obchodného styku súčet	187 758	1 174 664	54 833
Krátkodobý finančný majetok súčet	0	0	0
Finančné účty	9 792 811	2 143 485	4 569 975
Časové rozlíšenie súčet	131	148 106	1 599

5. Stav a vývoj hospodárskeho výsledku spoločnosti

V roku 2021 dosiahli Jarabiny Invest, a.s zisk vo výške 2.775.616,36 EUR a bol dosiahnutý úspešným završením predaja nehnuteľností. Tvorba hospodárskeho výsledku je zachytená v nasledujúcej tabuľke:

v EUR	2021	2020	2019
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet	6 224 578	7 387 796	14 729 864
Tržby z predaja tovaru	1 425 425	1 340 820	0
Tržby z predaja vlastných výrobkov	33 020 460	26 787 111	0
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	-28 752 189	-20 745 635	14 724 198
Tržby z predaja DNM, DHM a materiálu	5 042	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	525 840	5 500	5 667
Náklady na hospodársku činnosť spolu	2 452 697	3 980 471	14 081 193
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	1 415 450	1 461 566	0
Služby (účtová skupina 51)	971 705	2 466 159	14 032 998
Dane a poplatky (účtová skupina 53)	49 429	36 078	31 121
Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	12 073	15 302	17 046
Odpisy DNM a DHM	12 073	15 302	17 046
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	4 040	1 250	28
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	3 771 881	3 407 325	648 672
Pridaná hodnota	3 306 541	3 454 455	691 200
Výnosy z finančnej činnosti spolu	5 833	1 040	0
Výnosové úroky	5 833	1 028	0
Ostatné výnosové úroky	5 833	1 028	0
Náklady na finančnú činnosť spolu	262 526	1 101 151	677 339
Nákladové úroky	216 107	1 084 741	616 839
Ostatné nákladové úroky	216 107	1 084 741	616 839
Kurzové straty	0	40	69
Ostatné náklady na finančnú činnosť	46 419	16 370	60 431
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-256 693	-1 100 111	-677 339
Výsledok hospodárenia za ÚO pred zdanením	3 515 188	2 307 214	-28 667
Daň z príjmov	739 572	492 150	0
Daň z príjmov splatná	739 572	492 150	0
Daň z príjmov odložená	0	0	0
Výsledok hospodárenia za ÚO po zdanení	2 775 616	1 815 064	-28 667

6. Stav a vývoj vlastného imania a záväzkov spoločnosti

Spoločnosti v roku 2020 splatila svoj záväzok voči bankovému domu, ktorý financoval výstavbu Projektu Jarabinky formou úveru. Spoločnosť naďalej evidovala dlhodobý záväzok voči akcionárovi Majetkový Holding, a.s. Rozpis záväzkov spoločnosti k 31.12.2021 v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi je uvedený v nasledujúcej tabuľke:.

v EUR	2021	2020	2019
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	15 842 166	39 557 433	61 064 328
Vlastné imanie	4 416 591	8 997 374	14 442 018
Základné imanie súčet	25 000	25 000	25 000
Emisné ážio	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	7 470 205	13 016 604	22 516 604
Zákonné rezervné fondy	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-5 854 230	-5 859 294	-8 070 919
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	2 775 616	1 815 064	-28 667
Záväzky	11 425 575	30 560 059	46 622 310
Dlhodobé záväzky súčet	22	22	3 260 879
Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet	0	0	0
Dlhodobé rezervy	0	0	0
Dlhodobé bankové úvery	0	0	26 854 501
Krátkodobé záväzky súčet	11 385 553	30 540 037	16 501 930
Záväzky z obchodného styku súčet	6 954 816	12 592 607	16 456 462
Krátkodobé rezervy	40 000	20 000	5 000
Bežné bankové úvery	0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0
Časové rozlíšenie súčet	0	0	0

7. Významné riziká a neistoty, ktorým je spoločnosť vystavená

Spoločnosť bola vystavená rizikám a neistotám súvisiacim s pandémiou Covid 19 a s ňou súvisiacimi nariadeniami vlády, nedostatkom stavebných pracovných kapacít, pričom v istom momente hrozilo predĺženie dokončenia Stavby, čo by mohlo mať za následok vypršanie úverových zmlúv mnohých klientov.

V súčasnej dobe sa Spoločnosť nachádza v stabilnom stave a nie je vystavená žiadnym významným rizikám a neistotám.

8. Vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie

Spoločnosť Jarabiny Invest, a.s. svojím developerským projektom aktívne zasiahla do celkovej urbanizácie Bratislavy za dodržania prísnych regulácií súvisiacich s ochranou životného prostredia.

9. Vplyv spoločnosti na zamestnanosť

Spoločnosť Jarabiny Invest, a.s. nemá a ani neplánuje mať vlastných zamestnancov.

10. Udalosti osobitného významu

Po 31.12.2021 nenastali žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by výrazne ovplyvnili výsledky hospodárenia spoločnosti k 31.12.2021.

11. Podnikateľský zámer na rok 2022

Spoločnosť sa bude v roku 2022 venovať hlavne riešeniu prípadných reklamácií zo strany klientov, a tiež bude hľadať nových kupujúcich na zatiaľ nepredané nehnuteľnosti.

12. Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nemá výdavky spojené s výskumom a vývojom a vzhľadom na svoje zameranie ani takéto výdavky neplánuje.

13. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2021

Predstavenstvo navrhuje zisk dosiahnutý k 31.12.2021 vo výške 2.775.616,36 rozdeliť nasledovne:

zisk vo výške 2.575.616,36 EUR navrhuje preúčtovať na účet nerozdelený zisk minulých rokov

suma vo výške 200.000,00 EUR bude vyplatená vo forme tantiém.

14. Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí a ani neplánuje zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

15. Finančná situácia a vybrané finančné ukazovatele

Finančná situácia Spoločnosti je dobrá. Finančné prostriedky sú uložené na bežných účtoch. Spoločnosť je schopná kryť svoje záväzky. Neviaznu na nej žiadne ťarchy ani záväzkové bremená bánk.

$$\text{Bežná likvidita} = \frac{\text{krátkodobé fin. prostriedky} + \text{krátk. pohľadávky}}{\text{krátkodobé záväzky} + \text{kr. úvery} + \text{kr. ČR}} = 0,88$$

Ukazovatele rentability vyjadrujú výnosnosť podnikového úsilia, odzrkadľujú intenzitu využívania, reprodukcie a zhodnotenie kapitálu vloženého do podniku.

$$\text{Rentability aktív ROA} = (\text{výsledok hospodárenia} / \text{aktíva celkom}) = 17,52\%$$

16. Akcionári spoločnosti

Jediným akcionárom Spoločnosti je spoločnosť Majetkový Holding, a.s., ktorá vlastní 100% akcií Spoločnosť. Spoločnosť nebude obstarávať vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

17. Vyhlásenie zodpovedných osôb

Vyhlásenie predstavenstva spoločnosti Jarabiny Invest, a.s.

Ing. Andrej Gregorovič, predseda predstavenstva, JUDr. Andrea Goldenbergová, člen predstavenstva, Ing. Jana Masarovičová, člen predstavenstva a JUDr. Tibor Hegeduš, člen predstavenstva týmto vyhlasujeme, že podľa našich najlepších znalostí účtovná závierka vypracovaná k 31.12.2021 je v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve a

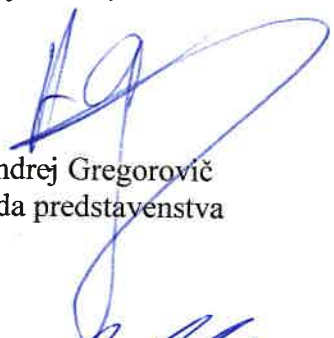
poskytuje

**verný a pravdivý obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku
akciovej spoločnosti J a r a b i n y I n v e s t, a. s.**

Súčasne prehlasujeme, že nie sme povinní zostavovať účtovnú závierku podľa IFRS.

V Bratislave dňa 30.12.2022

Jarabiny Invest, a.s



Ing. Andrej Gregorovič
predseda predstavenstva



JUDr. Andrea Goldenbergová
člen predstavenstva

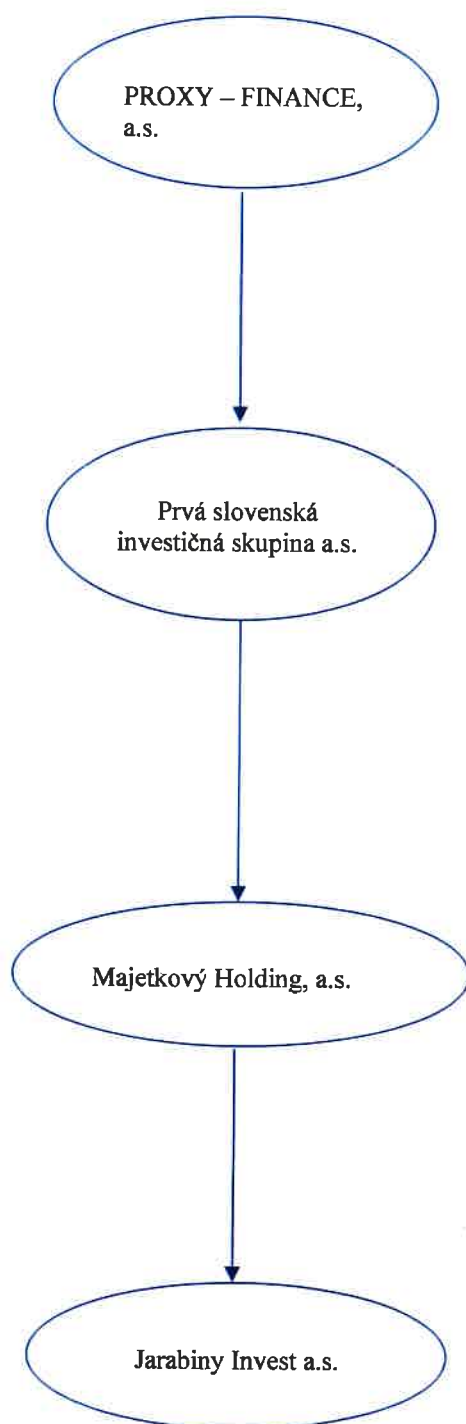


Ing. Jana Masarovičová
člen predstavenstva



JUDr. Tibor Hegeduš
člen predstavenstva

II. Štruktúra holdingového usporiadania spoločnosti



III. Správa dozornej rady

Dozorná rada akciovej spoločnosti Jarabiny Invest, a.s. pracovala v roku 2021 v zložení Ing. Vladimír Rajčák, Ing. Viliam Maroš a Ing. Miroslav Mihalus

Dozorná rada sa pravidelne schádzala podľa stanov Spoločnosti a na svojich zasadnutiach prerokovávala otázky zásadného charakteru o činnosti spoločnosti s dôrazom na ekonomický vývoj spoločnosti, kontrolovala či sa podnikateľská činnosť Spoločnosti vykonáva v súlade s platnými právnymi predpismi, stanovami Spoločnosti a či sú plnené závery valných zhromaždení a jednotlivých zasadnutí predstavenstva.

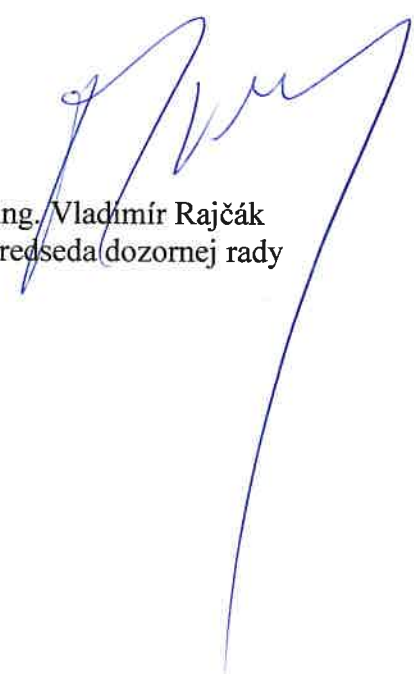
Dozorná rada v rámci svojej kontrolnej činnosti nezistila nedostatky vo výkone predstavenstva Spoločnosti.

Dozorná rada vykonala kontrolu, ktorou zistila, že účtovné záznamy sú riadne vedené v súlade so všeobecnými právnymi predpismi, preskúmala ročnú účtovnú závierku Spoločnosti za rok 2021, ktorou zistila, že účtovná závierka za rok 2021 overená a doložená správou audítora FINECO spol. s r. o., licencia SKAU č. 89 vyjadruje objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu Spoločnosti k 31.decmbbru 2021, výsledky jej hospodárenia a peňažné toky za rok končiaci k danému dátumu v súlade so Zákonom o účtovníctve. Dozorná rada posúdila návrh predstavenstva na rozdelenie zisku za rok 2021 a návrh na výplatu tantiém, ktoré sú v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Na základe uvedeného dozorná rada predkladá valnému zhromaždeniu návrh na prijatie uznesenia z valného zhromaždenia v nasledovnom znení :

„Valné zhromaždenie schvaľuje ročnú účtovnú závierku spoločnosti za rok 2021 a návrh na rozdelenie zisku v znení, ako bol predložený predstavenstvom. Valné zhromaždenie schvaľuje činnosť predstavenstva za rok 2021“.

V Bratislave, dňa 30.12.2022
dozorná rada



Ing. Vladimír Rajčák
predseda dozornej rady

Správa nezávislého audítora
k účtovnej závierke zostavenej
za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2021

Jarabiny Invest, a.s.

Staromestská 3
811 03 Bratislava
IČO: 36 777 536

Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 4989/B

FINECO spol. s r.o.

Mlynské Nivy č. 36
821 09 Bratislava
Licencia SKAU č. 89
IČO: 31 356 206

Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.5571/B

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Jarabiny Invest, a. s.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti *Jarabiny Invest, a.s.* (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivé alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných auditorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus.

Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej účtovnej závierky je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávne zistenia vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Bratislava, 30. decembra 2022

FINECO spol. s r. o.
Mlynské Nivy č. 36
821 09 Bratislava
Licencia SKAU č. 89



JUDr. Ing. Dušan Hesek, CSc., PhD., LL.M.
Licencia SKAU č. 638

Účtovná závierka spoločnosti Jarabiny Invest, a.s. k 31. 12. 2021

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 2 3 9 8 2 9 0 IČO 3 6 7 7 7 5 3 6 SK NACE 4 1 . 2 0 . 1	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka malá X veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 1 2 0 2 1 do 1 2 2 0 2 1 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 0 do 1 2 2 0 2 0
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

J a r a b i n y I n v e s t , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

S t a r o m e s t s k á

Číslo

3

PSČ

Obec

8 1 1 0 3 B r a t i s l a v a - S t a r é m e s t o

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O R O S B A I , O d d : S a , V I . č . : 4 9 8 9 / B

Telefónne číslo

0

Faxové číslo

0

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

3 0 . 1 2 . 2 0 2 2

Schválená dňa:

3 0 . 1 2 . 2 0 2 2

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		Netto
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 5 9 2 9 6 5 1	1 5 8 4 2 1 6 6	
			8 7 4 8 5	3 9 5 5 7 4 3 3	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	9 4 0 9 5	6 6 1 0	
			8 7 4 8 5	1 8 6 8 4	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	1 7 6 5 0		
			1 7 6 5 0	8 8 3	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	1 7 6 5 0		
			1 7 6 5 0	8 8 3	
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	7 6 4 4 5	6 6 1 0	
			6 9 8 3 5	1 7 8 0 1	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	7 6 4 4 5	6 6 1 0	
			6 9 8 3 5	1 7 8 0 1	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 3 9 8 2 9 0

IČO 3 6 7 7 7 5 3 6



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 5 8 3 5 4 2 5	1 5 8 3 5 4 2 5	3 9 3 9 0 6 4 3
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	5 8 5 4 8 5 6	5 8 5 4 8 5 6	3 6 0 2 2 4 9 4
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37	5 4 1 7 1 0 0	5 4 1 7 1 0 0	3 4 1 6 9 2 8 9
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	4 3 7 7 5 6	4 3 7 7 5 6	1 8 5 3 2 0 5
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 8 7 7 5 8	1 8 7 7 5 8	1 2 2 4 6 6 4
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 8 7 7 5 8	1 8 7 7 5 8	1 1 7 4 6 6 4
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			

Súvaha
Úč POD 1 - 01

Dič 2 0 2 2 3 9 8 2 9 0

Ičo 3 6 7 7 7 5 3 6



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 8 7 7 5 8	1 8 7 7 5 8	1 1 7 4 6 6 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			5 0 0 0 0
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	9 7 9 2 8 1 1	9 7 9 2 8 1 1	2 1 4 3 4 8 5
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 1 0 8	1 1 0 8	1 0 7 4
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	9 7 9 1 7 0 3	9 7 9 1 7 0 3	2 1 4 2 4 1 1
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 3 1	1 3 1	1 4 8 1 0 6
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	1 3 1	1 3 1	1 4 8 1 0 6
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	1 5 8 4 2 1 6 6	3 9 5 5 7 4 3 3	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	4 4 1 6 5 9 1	8 9 9 7 3 7 4	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0	
2.	Zmena základného imania +/- 419	83			
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84			
A.II.	Emisné ážio (412)	85			
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	7 4 7 0 2 0 5	1 3 0 1 6 6 0 4	
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87			
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88			
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podielu (417A, 421A)	89			



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z.precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 5 8 5 4 2 3 0	- 5 8 5 9 2 9 4
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	5 0 6 4	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 5 8 5 9 2 9 4	- 5 8 5 9 2 9 4
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	2 7 7 5 6 1 6	1 8 1 5 0 6 4
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 1 4 2 5 5 7 5	3 0 5 6 0 0 5 9
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 2	2 2
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	2 2	2 2
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 1 3 8 5 5 5 3	3 0 5 4 0 0 3 7
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	6 9 5 4 8 1 6	1 2 5 9 2 6 0 7
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	6 9 5 4 8 1 6	1 2 5 9 2 6 0 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	3 2 6 0 8 5 7	1 7 3 7 5 0 3 2
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 1 5 1 8 8 0	5 5 4 3 9 8
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 8 0 0 0	1 8 0 0 0
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	4 0 0 0 0	2 0 0 0 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	4 0 0 0 0	2 0 0 0 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01		
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	6 2 2 4 5 7 8	7 3 8 7 7 9 6
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	1 4 2 5 4 2 5	1 3 4 0 8 2 0
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	3 3 0 2 0 4 6 0	2 6 7 8 7 1 1 1
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	- 2 8 7 5 2 1 8 9	- 2 0 7 4 5 6 3 5
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	5 0 4 2	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	5 2 5 8 4 0	5 5 0 0
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 4 5 2 6 9 7	3 9 8 0 4 7 1
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	1 4 1 5 4 5 0	1 4 6 1 5 6 6
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		1 1 6
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	9 7 1 7 0 5	2 4 6 6 1 5 9
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	4 9 4 2 9	3 6 0 7 8
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 2 0 7 3	1 5 3 0 2
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 2 0 7 3	1 5 3 0 2
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	4 0 4 0	1 2 5 0
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	3 7 7 1 8 8 1	3 4 0 7 3 2 5



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	3 3 0 6 5 4 1	3 4 5 4 4 5 5
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	5 8 3 3	1 0 4 0
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	5 8 3 3	1 0 2 8
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	5 8 3 3	1 0 2 8
XII.	Kurzové zisky (663)	42		1 2
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 6 2 5 2 6	1 1 0 1 1 5 1
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 1 6 1 0 7	1 0 8 4 7 4 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 1 6 1 0 7	1 0 8 4 7 4 1
O.	Kurzové straty (563)	52		4 0
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	4 6 4 1 9	1 6 3 7 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 2 5 6 6 9 3	- 1 1 0 0 1 1 1
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	3 5 1 5 1 8 8	2 3 0 7 2 1 4
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	7 3 9 5 7 2	4 9 2 1 5 0
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	7 3 9 5 7 2	4 9 2 1 5 0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	2 7 7 5 6 1 6	1 8 1 5 0 6 4

Poznámky Úč POD 3 - 04

**Poznámky
k individuálnej účtovnej závierke
zostavenej k 31. decembru 2021**

v ☐ - eurocentoch

☒ - celých eurách

Za obdobie od

mesiac
0 1

rok
2 0 2 1

do

mesiac
1 2

rok
2 0 2 1

Bezprostredne predchádzajúce obdobie od

0 1

2 0 2 0

do

1 2

2 0 2 0

Dátum vzniku účtovnej jednotky

1 6 0 5 2 0 0 7

Účtovná závierka

*)
☒ - riadna
☐ - mimoriadna
☐ - priebežná

Účtovná závierka

*)
☒ - zostavená
☐ - schválená

IČO

3 6 7 7 7 5 3 6

DIČ

2 0 2 2 3 9 8 2 9 0

Kód SK NACE

4 1 2 0 1

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

J a r a b i n y I n v e s t . a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

S t a r o m e s t s k á

Číslo

3

PSČ

8 1 1 0 3

Názov obce

B r a t i s l a v a

Číslo telefónu

0 2

/ 3 3 5 2 7 1 2 6

Číslo faxu

0 2

/ 3 3 5 2 7 1 2 9

E-mailová adresa

Zostavené dňa:

30.12.2022

Schválené dňa:

30.12.2022

Podpisový záznam osoby
zodpovednej za vedenie
účtovníctva:

Podpisový záznam osoby
zodpovednej za zostavenie
účtovnej závierky:

Podpisový záznam člena
štatutárneho orgánu účtovnej
jednotky alebo fyzickej osoby,
ktorá je účtovnou jednotkou:

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

- Založenie spoločnosti

Spoločnosť Jarabiny Invest, a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 02. mája 2007 spoločenskou zmluvou v zmysle ust. §§ 105-153 zák.č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a do obchodného registra bola zapísaná 16. mája 2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, Oddiel: Sa, Vložka číslo 4989/B).

- Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- výkon činnosti stavebného dozoru
- reklamná, inzertná a propagačná činnosť
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľnosti / realitná činnosť

- Počet zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2020	2021
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

- 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.

- Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 29. decembra 2021.

- Schválenie kontroly účtovnej závierky za rok 2021

Valné zhromaždenie spoločnosti schválilo spoločnosť FINECO spol. s r.o. na kontrolu účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021.

B. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI
	absolútne	v %	v %	v %
a	b	c	d	e
Majetkový Holding, a.s.	25 000	100	100	-
Spolu	25 000	100	100	-

C. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti PROXY-FINANCE, a.s., Praha 1, 110 00, Česká Republika.

Zostavovateľom konsolidovanej účtovnej závierky za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku, pre ktorého je účtovná jednotka konsolidovanou účtovnou jednotkou, je spoločnosť PROXY-FINANCE, a.s., so sídlom Anežská 10, Praha 1, 110 00, Česká Republika.

Konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle spoločnosti PROXY-FINANCE a.s., IČO: 18 623 174, so sídlom Anežská 10, Praha 1, 110 00, Česká Republika, a je uložená v obchodnom registri Vedeného Mestským súdom v Prahe, oddiel B vložka 1155.

Na Slovensku je najvyššou materskou účtovnou jednotkou Spoločnosti Prvá slovenská investičná spoločnosť a.s., ktorá aplikuje výnimku z povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu v súlade s §22 ods. 8 zákona o účtovníctve, nakoľko jej materská spoločnosť PROXY-FINANCE a.s. zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku podľa IFRS v znení prijatom Európskou úniou. Do tejto konsolidovanej účtovnej závierky sa zahŕňa Spoločnosť a všetky jej materské spoločnosti.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou, pretože nemá podiel na hlasovacích právach v iných účtovných jednotkách.

D. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Do dlhodobého nehmotného majetku spoločnosti je zaradená internetová stránka www.jarabinky.sk.

Dlhodobý hmotný majetok tvorí model stavebného diela – maketa Jarabíniek a súbor hmotného majetku (nábytku a iného zariadenia), ktorý je súčasťou predajného miesta.

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho 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.

Odpisovanie je rovnomerné a účtovné odpisy sa rovnajú daňovým.

Pozemky sa neodpisujú.

(c) 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 o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

Pohľadávky v spoločnosti počas roka predstavujú prvé 20%-né splátky z ceny bytov, na základe podpísaných Zmlúv o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytových priestorov.

(d) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou. V účtovníctve spoločnosti sú tvorené finančnými prostriedkami na bankových účtoch a v pokladnici.

(e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

(f) Rezervy

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.

(g) 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.

(h) Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

(i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

(j) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

(k) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty.

(l) Zásoby – nedokončená výroba

Spoločnosť ako objednávateľ stavebného diela Jarabinky, u generálneho partnera STRABAG, s.r.o., účtuje na účte 121 o nedokončenej výrobe. Na účet nedokončenej výroby idú počas výstavby náklady súvisiace so stavbou. To znamená prípravné a búracie práce, inžiniering, prieskumy a geodetické práce, projektová dokumentácia, realizácia stavebných prác a iné so stavbou bezprostredne súvisiace.

Zásoby sú ocenené vo vlastných nákladoch.

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 je uvedený v nasledujúcich tabuľkách.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 01.01.2021 do 31.12.2021

1) Pohyb obstarávacích cien

Druh majetku	Riadok súvahy	Obstarávacia cena k 1.1. 2021	Prírastky	Úbytky	Presuny (+/-)	Obstarávacia Cena ku 31.12. 2021
A. Neobežný majetok r. 03 +12	002	94 095				94 095
A.I. Dlhodobý nehmotný majetok	003	17 650				17 650
A.I.1. Zriaďovacie výdavky (011)	004					
2. Aktivované náklady na vývoj (012)	005					
3. Software (013)	006					
4. Oceniteľné práva (014)	007					
5. Goodwill (015)	008					
6. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019)	009	17 650				17 650
7. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041)	010					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (051)	011					
A.II. Dlhodobý hmotný majetok r. 14 až 22	012	76 445				76 445
A.II.1. Pozemky (031)	013					
2. Stavby (021)	014					
3. Samostatné hnut. veci (022)	015	76 445				76 445
4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)	016					
5. Zákl. stádo a ťažné zvieratá (026)	017					
6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029,032)	018					
7. Obstarávaný dlhodobý hm. majetok (042)	019					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (052)	020					
9. Opravná položka k nadobudnutému majetku	021					

2) Pohyb oprávok, opravných položiek

Oprávky podľa druhu majetku	Riadok súvahy	Oprávky a opravné položky k 1.1. 2021	Prírastky oprávok a opravných položiek	Úbytky oprávok a opravných položiek	Presuny (+/-)	Oprávky a opravné položky ku 31.12. 2021
A. Neobežný majetok r. 03 +12	002	-75 412	-12 073			-87 485
A.I. Dlhodobý nehmotný majetok	003	-16 768	-882			-17 650
A.I.1. Zriaďovacie výdavky (011)	004					
2. Aktivované náklady na vývoj (012)	005					
3. Software (013)	006					
4. Oceniteľné práva (014)	007					
5. Goodwill (015)	008					
6. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019)	009	-16 768	-882			-17 650
7. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041)	010					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (051)	011					
A.II. Dlhodobý hmotný majetok r. 14 až 22	012	-58 644	-11 191			- 69 835
A.II.1. Pozemky (031)	013	-	-			-
2. Stavby (021)	014					
3. Samostatné hnut. veci (022)	015	-58 644	-11 191			-69 835
4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)	016					
5. Zákl. stádo a ťažné zvieratá (026)	017					
6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029,032)	018					
7. Obstarávaný dlhodobý hm. majetok (042)	019					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (052)	020					
9. Opravná položka k nadobudnutému majetku	021					

3) Pohyb zostatkových cien

Zostatkové ceny podľa druhu majetku	Riadok súvahy	Zostatková cena k 1.1. 2021	Zostatková cena k 31.12. 2021
A. Neobežný majetok r. 03 +12	002	18 684	6 610
A.I. Dlhodobý nehmotný majetok	003	883	-
A.I.1. Zriaďovacie výdavky (011)	004		
2. Aktivované náklady na vývoj (012)	005		
3. Software (013)	006		
4. Oceniteľné práva (014)	007		
5. Goodwill (015)	008		
6. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019)	009	883	-
7. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041)	010		
8. Poskytnuté preddavky na DHM (051)	011		
A.II. Dlhodobý hmotný majetok r. 14 až 22	012	17 801	6 610
A.II.1. Pozemky (031)	013		
2. Stavby (021)	014		
3. Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí (022)	015	17 801	6 610
4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)	016		
5. Zákł. stádo a ťažné zvieratá (026)	017		
6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029,032)	018		
7. Obstarávaný dlhodobý hm. majetok (042)	019		
8. Poskytnuté preddavky na DHM (052)	020		
9. Opravná položka k nadobudnutému majetku	021		

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 01.01.2020 do 31.12.2020

1) Pohyb obstarávacích cien

Druh majetku	Riadok súvahy	Obstarávacia cena k 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny (+/-)	Obstarávacia Cena ku 31.12.2020
A. Neobežný majetok r. 03 +12	002	94 095				94 095
A.I. Dlhodobý nehmotný majetok	003	17 650				17 650
A.I.1. Zriaďovacie výdavky (011)	004					
2. Aktivované náklady na vývoj (012)	005					
3. Software (013)	006					
4. Oceniteľné práva (014)	007					
5. Goodwill (015)	008					
6. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019)	009	17 650				17 650
7. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041)	010					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (051)	011					
A.II. Dlhodobý hmotný majetok r. 14 až 22	012	76 445				76 445
A.II.1. Pozemky (031)	013					
2. Stavby (021)	014					
3. Samostatné hnut. veci (022)	015	76 445				76 445
4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)	016					
5. Zákł. stádo a ťažné zvieratá (026)	017					
6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029,032)	018					
7. Obstarávaný dlhodobý hm. majetok (042)	019					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (052)	020					
9. Opravná položka k nadobudnutému majetku	021					

2) Pohyb oprávok, opravných položiek

Oprávky podľa druhu majetku	Riadok súvahy	Oprávky a opravné položky k 1.1.2020	Prírastky oprávok a opravných položiek	Úbytky oprávok a opravných položiek	Presuny (+/-)	Oprávky a opravné položky ku 31.12.2020
A. Neobežný majetok r. 03 +12	002	-60 110	-15 302			-75 412
A.I. Dlhodobý nehmotný majetok	003	-13 238	-3 530			-16 768
A.I.1. Zriaďovacie výdavky (011)	004					
2. Aktivované náklady na vývoj (012)	005					
3. Software (013)	006					
4. Oceniteľné práva (014)	007					
5. Goodwill (015)	008					
6. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019)	009	-13 238	-3 530			-16 768
7. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041)	010					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (051)	011					
A.II. Dlhodobý hmotný majetok r. 14 až 22	012	-46 872	-11 772			-58 644
A.II.1. Pozemky (031)	013	-	-			-
2. Stavby (021)	014					
3. Samostatné hnut. vecí (022)	015	-46 872	-11 772			-58 644
4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)	016					
5. Zákl. stádo a ťažné zvieratá (026)	017					
6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029,032)	018					
7. Obstarávaný dlhodobý hm. majetok (042)	019					
8. Poskytnuté preddavky na DHM (052)	020					
9. Opravná položka k nadobudnutému majetku	021					

3) Pohyb zostatkových cien

Zostatkové ceny podľa druhu majetku	Riadok súvahy	Zostatková cena k 1.1.2020	Zostatková cena k 31.12.2020
A. Neobežný majetok r. 03 +12	002	33 985	18 684
A.I. Dlhodobý nehmotný majetok	003	4 412	883
A.I.1. Zriaďovacie výdavky (011)	004		
2. Aktivované náklady na vývoj (012)	005		
3. Software (013)	006		
4. Oceniteľné práva (014)	007		
5. Goodwill (015)	008		
6. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019)	009	4 412	883
7. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041)	010		
8. Poskytnuté preddavky na DHM (051)	011		
A.II. Dlhodobý hmotný majetok r. 14 až 22	012	29 573	17 801
A.II.1. Pozemky (031)	013		
2. Stavby (021)	014		
3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022)	015	29 573	17 801
4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)	016		
5. Zákl. stádo a ťažné zvieratá (026)	017		
6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029,032)	018		
7. Obstarávaný dlhodobý hm. majetok (042)	019		
8. Poskytnuté preddavky na DHM (052)	020		
9. Opravná položka k nadobudnutému majetku	021		

2. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	k 01.01.2021		k 31.12.2021
a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1 174 664	0	187 758
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	50 000	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 224 664	0	187 758

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a	31.12.2020 b	31.12.2021 c
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	1 224 664	187 758
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 224 664	187 758
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

Veková štruktúra pohľadávok za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	k 01.01.2020		k 31.12.2020
a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	54 833	0	1 174 664
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	50 000	0	50 000
Krátkodobé pohľadávky spolu	104 833	0	1 224 664

3. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Finančné účty celkovo	2 143 485	9 792 811
Z toho:		
Peniaze	1 074	1 108

4. Nedokončená výroba

Spoločnosť ako objednávateľ stavebného diela Jarabinky, u generálneho partnera STRABAG, s.r.o., účtovala na účte 121 o nedokončenej výrobe. Na účet nedokončenej výroby išli počas výstavby všetky náklady so stavbou súvisiace. To znamená prípravné a búracie práce, inžiniering, prieskumy a geodetické práce, projektová dokumentácia, realizácia stavebných prác a iné so stavbou bezprostredne súvisiace.

V roku 2020, boli skolaudované všetky nehnuteľnosti určené na predaj, a tak bolo zrušené účtovanie nedokončenej výroby. Nedokončená výroba bola deaktivovaná.

Celková nedokončená výroba, bola po kolaudácii I. a II. etapy, preúčtovaná na účet výrobkov, odkiaľ bola cez účet zmien stavu výrobkov pri predaji vyskladnená.

Stav nepredaných výrobkov bol ku dňu závierky 2020: 34 169 289

Stav nepredaných výrobkov bol ku dňu závierky 2021: 5 417 100

G. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti P.

2. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

a	Bežné účtovné obdobie (rok 2021)				Stav k 31. 12. 2021 f
	Stav k 31.12. 2020 b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	
	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	20 000	20 000	0	0	40 000
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	0	0	0	0	0
Rezerva na overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	20 000	20 000	0	0	40 000
Krátkodobé rezervy spolu	<u>20 000</u>	<u>20 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>40 000</u>
Ostatné rezervy krátkodobé					
Iné	0	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Záväzky

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

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	11 425 575	30 560 059
Záväzky celkom	<u><u>11 425 575</u></u>	<u><u>30 560 059</u></u>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

4. Odložený daňový záväzok

Spoločnosť neúčtuje o odloženom daňovom záväzku.

H. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

Spoločnosť prostredníctvom účtu 611.1000 účtovala zmenu stavu nedokončenej výroby. Počas roka došlo k odpredaju časti skolaudovaných nehnuteľností a spoločnosť účtovala o výnosoch.

Výnosy		k 31.12.2021
601.0000	Tržby za predané nehnuteľnosti	33 020 460
607.0000	Tržby za predaj pozemku	1 425 425
613.0000	Zmena stavu výrobkov	- 28 752 189
641.1000	Tržby z predaja dlhodobého majetku	5 042
644.2000	STRABAG zmluvná pokuta	525 000
648.1000	Ostatné výnosy z hosp. činnosti	840
662.1000	Úroky z poskytnutej pôžičky	5 833
SPOLU		6 230 411

I. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH

Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady boli v predchádzajúcich účtovných obdobiach aktivované na účet nedokončenej výroby. Po právoplatnej kolaudácii kolaudácii I. etapy nehnuteľností, 20.januára 2020, boli náklady viažuce sa k skolaudovaným nehnuteľnostiam deaktivované a na účet nedokončenej výroby, sa aktivovali len náklady, ktoré patrili k časti ešte neskolaudovaných priestorov. Po skolaudovaní II. etapy nehnuteľností, 28.septembra 2020 bola deaktivovaná zvyšná časť nedokončenej výroby a všetky náklady od momentu kolaudácie II. etapy, zostávali na nákladových účtoch triedy 5.

Náklady na predané výrobky sú podľa metodiky účtované cez zmenu stavu výrobkov, záporne na účte 613.

J. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2020			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	2 307 214		100,00 %	3 515 188		100,00 %
teoretická daň		484 515	21,00 %		738 190	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	270 367	56 777	2,46 %	20 285	4 260	0,12 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-240 459	-50 496	-2,19 %	-13 704	-2 878	-0,08 %
Dodatočné dane	0	1 354	0,06 %	0	0	0,00 %
Spolu	2 818 040	492 150	21,33 %	3 549 177	739 572	21,04 %
Splatná daň z príjmov		492 150	21,33 %		739 572	21,04 %
Uhrdená daňová licencia		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková daň z príjmov		492 150	21,33 %		739 572	21,04 %

K. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

Spoločnosť neučtuje na podsúvahových účtoch.

L. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Spoločnosť neučtuje o iných aktívach, ani pasívach.

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárnych orgánov bola počas roka 2021 vyplatená tantiéma vo výške 810 000 EUR.

N. INFPORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSôB

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia roku 2021 uskutočnila nasledujúce transakcie so spriaznenou osobou:

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	31.12.2021	31.12.2020
a	b	c
Materská spoločnosť		
Majetkový Holding, a.s.		
Pôžičky prijaté	8 0	8 13 700 000
Úroky z pôžičky	8 216 107	8 406 125
Služby a poradenstvo	01 457 590	01 294 482

Kód druhu obchodu:

- 01 – kúpa
- 02 – predaj
- 05 – licencia
- 08 – úver, pôžička
- 10 – záruka
- 11 – iný obchod

O. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA.

Po dni, ku ktorému sa zostavovala účtovná závierka nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by mali vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

P. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav k 31.12.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2021
	b	c	d	e	f
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0	0	0
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	13 016 604	0	5 546 399	0	7 470 205
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	5 064	5 064
Neuhradená strata minulých rokov	-5 859 294	0	0	0	-5 859 294
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 815 064	2 775 616	1 810 000	-5 064	2 775 616
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0	0	0	0	0
Spolu	8 997 374	2 775 616	7 356 399	0	4 416 591

R. PREHĽAD ROZDELENIA ZISKU

Účtovný zisk za rok 2020 bol rozdelený takto:

	2020
Účtovný zisk	1 815 064
Zaučtovanie hospodárskeho výsledku	2020
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	5 064
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	1 000 000
Prevod na účet neuhradených strát minulých rokov	0
Iné	810 000
Spolu	1 815 064

Návrh predstavenstva na rozdelenie účtovného zisku za rok 2021:

	2021
Účtovný zisk	2 775 616

Zaúčtovanie hospodárskeho výsledku	2021
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	2 575 616
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Prevod na účet neuhradených strát minulých rokov	0
Iné	200 000
Spolu	2 775 616