

VÝROČNÁ SPRÁVA

ANNUAL
REPORT

2019



Obsah

Základné informácie o Spoločnosti	4
Vývoj Spoločnosti	5
Účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2019 a správa nezávislého auditora	7
Poznámky k účtovnej závierke Spoločnosti	16

Základné informácie o Spoločnosti

Základné informácie o Spoločnosti	
Obchodné meno:	ČSOB Real, s. r. o.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo:	Žižkova 11 Bratislava 811 02
Identifikačné číslo:	47 735 104
Dátum vzniku:	01.04.2014
Registrácia:	Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu I v Bratislave, v odd. Sa., č. 98281/B
Predmet podnikania:	ČSOB Real, s.r.o. (ďalej len „ČSOB Real“ alebo „Spoločnosť“) sa zameriava na správu a údržbu bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti, prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom. Ďalšou oblasťou podnikania je prenájom garáží a odstavných plôch pre motorové vozidlá, služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov a počítačové služby.

Orgány spoločnosti	
Štatutárny orgán	
Konatelia:	Ing. Lubomír Mráz Ing. Miroslava Gabrišková JUDr. Ing. Ján Lučan, PhD.
Dozorná rada:	Ing. Branislav Straka JUDr. Koloman Buzgó Mgr. Peter Leška

ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV JE NASLEDOVNÁ:

Názov	Výška podielu na základnom imaní [EUR]	Výška podielu na základnom imaní [%]	Podiel na hlasovacích právach [%]
Československá obchodná banka, a.s.	2 505 000 EUR	100%	100%

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

Vývoj Spoločnosti

ČSOB Real vznikla v roku 2014. Jej hlavnou oblasťou pôsobenia je prenájom a správa nehnuteľností, garáží, počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov. V súčasnosti sú hlavnými zákazníkmi Československá obchodná banka, a.s., ČSOB Poistovňa, a.s. a ČSOB Leasing, a.s.

ČSOB Real vyvíja svoju činnosť na Slovensku od roku 2014.

Hlavným dlhodobým cieľom ČSOB Real je poskytovať vysokokvalitné služby v oblasti prenájmu a správy nehnuteľnosti, garáží a služieb v oblasti počítačov a počítačového spracovania dát.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou. Od jej vzniku je ČSOB Real dcérskou spoločnosťou firmy Československá obchodná banka, a. s. (ďalej „ČSOB“) so sídlom v Bratislave. Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovaného celku materskej spoločnosti ČSOB. V roku 2018 bolo do obchodného registra zapísané zvýšenie základného imania z 1 505 000 EUR na 2 505 000 EUR.

Ďalšie informácie o ČSOB Finančnej skupine sú dostupné na adrese www.csob.sk.

Hospodárenie ČSOB Real za rok 2019

ČSOB Real v roku 2019 dosiahol zisk po zdanení 223 657 EUR (2018: zisk 376 882 EUR). Pod tento medziročný pokles hospodárskeho výsledku sa podpísali nižšie tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb.

Navrhované rozdelenie zisku za bežné účtovné obdobie je nasledovné:

Názov položky	31.12.2019
Účtovný zisk	223 657
Rozdelenie účtovnej straty	31.12.2018
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	376 882
Spolu	376 882

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie končiaci sa 31. decembra 2019 vo výške 223 657 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je použiť účtovný zisk spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2019 na úhradu straty minulých rokov.

Cieľom ČSOB Real na nasledujúce obdobie je aj naďalej úspešne ponúkať kvalitné služby prenájmu, správy a počítačových služieb.

ČSOB Real v roku 2019 zamestnával 17 zamestnancov (2018 13 zamestnancov).

ČSOB Real v minulom roku neinvestoval do výskumu a vývoja.

ČSOB Real neobstaral žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

ČSOB Real si uvedomuje dopady svojej činnosti na životné prostredie, svoje aktivity v oblasti ochrany životného prostredia delegoval na ČSOB a správcovskú spoločnosť Engie. Prostredníctvom nich je tak riešená separácia odpadu, nákup elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov, umožnené nabíjanie elektromobilov v garáži, energetický manažment budovy a pod. Budova, kde sídli a ktorú prenajíma dostala hodnotenie Excellent čo je mimoriadne vysoké hodnotenie.

ČSOB Real aplikuje komplexný systém ochrany životného prostredia na všetkých aktivitách s cieľom trvalo udržateľného rozvoja.

Manažment ČSOB Real si v súčasnosti nie je vedomý žiadnych rizík, ktoré by významne ovplyvnili budúce hospodárenie ČSOB Real. 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 príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

Bližšie informácie ohľadom vyššie spomenutých skutočností sú súčasťou poznámok k účtovnej závierke, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto výročnej správy ako príloha č.1.

Vybrané finančné ukazovatele

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené hlavné ukazovatele vývoja ČSOB Real za roky 2019 a 2018:

tis Eur	2019	2018
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb, v tis. EUR	6 147	6 270
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení, v tis. EUR	224	377
Základné imanie	2 505	2 505
Rentabilita vlastného kapitálu (ROE), v %	16,23%	32,64%

Predpokladaný vývoj v budúcnosti

V roku 2020 ČSOB Real plánuje pokračovať vo výkone správy a prenájmu a aj naďalej investovať a zveľaďovať svoj majetok.

Vzhľadom na štruktúru platných kontraktov sa aj v roku 2020 očakáva stabilný vývoj v oblasti tržieb ČSOB Real.

ČSOB Real nepredpokladá v budúcom roku významné zmeny vo svojom podnikaní.

ČSOB Real neplánuje v budúcom roku otvorenie nových pobočiek ani rozšírenie svojich aktivít.

Manažment verí, že rok 2020 bude pre ČSOB Real na trhu obchodne úspešným a bude maximalizovať hodnoty Spoločnosti pre spoločníkov/akcionárov.

**Účtovná závierka Spoločnosti
za rok končiaci sa 31. decembra 2019
a správa nezávislého auditora**



Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti ČSOB Real, s.r.o.:

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti ČSOB Real, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) k 31. decembru 2019, výsledok jej hospodárenia za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“).

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti obsahuje tieto súčasti:

- súvahu k 31. decembru 2019,
- výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a
- poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Vychodisko pre náš názor

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými auditorskými štandardmi. Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto štandardov je ďalej opísaná v časti *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky* našej správy.

Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Etického kódexu pre účtovných odborníkov, ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov pri Medzinárodnej federácii účtovníkov (ďalej len „Etický kódex“), ako aj v zmysle iných požiadaviek slovenskej legislatívy, ktorá sa vzťahuje na náš audit účtovnej závierky. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky, ktoré na nás kladú tieto legislatívne požiadavky a Etický kódex.

Správa k ostatným informáciám uvedeným vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za výročnú správu vypracovanú v súlade so Zákonom o účtovníctve. Výročná správa pozostáva z (a) účtovnej závierky a (b) ostatných informácií.

Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a na základe toho posúdiť, či sú vo významnom nesúlade s účtovnou závierkou alebo poznatkami, ktoré sme počas auditu získali, alebo či existuje iná indikácia, že sú významne nesprávne.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o., Karadžičova 2, 815 32 Bratislava, Slovenská republika
T: +421 (0) 2 59350 111, F: +421 (0) 2 59350 222, www.pwc.com/sk

Identifikačné číslo organizácie (IČO): 35 739 347.

Daňové identifikačné číslo (DIČ): 2020270021.

Identifikačné číslo pre DPH (IČ DPH): SK2020270021.

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, pod Vložkou č.: 16611/B, Oddiel: Sro.



Pokiaľ ide o výročnú správu, posúdili sme, či obsahuje zverejnenia, ktoré vyžaduje Zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu sme dospeli k názoru, že:

- informácie uvedené vo výročnej správe za rok ukončený 31. decembra 2019 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok, a že
- výročná správa bola vypracovaná v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Navyše na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme počas auditu získali, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so Zákonom o účtovníctve, a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za posúdenie toho, či je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Spoločnosti v činnosti, ako aj za zostavenie účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, okrem situácie, keď štatutárny orgán má v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, aj keď existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus ako súčasť auditu podľa Medzinárodných auditorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.



- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov aj to, 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 takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania 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.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iného i plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu, ako aj významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré počas auditu identifikujeme.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
Licencia SKAU č. 161

Martin Gallovič
Mgr. Martin Gallovič
Licencia UDVA č. 1180

V Bratislave, 9. marca 2020

UZMUJV14_1

Úč MÚJ

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

mikro účtovnej jednotky



zostavená k 31.12.2019

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne. Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ę 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 2024069135	Účtovná závierka X riadna	Mesiac Rok od 1 2019
IČO 47735104	mimoriadna	Za obdobie do 12 2019
SK NACE 68.32.0	priebežná (vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2018 do 12 2018

Priložené súčasti účtovnej závierky <input checked="" type="checkbox"/> Súvaha (Úč MÚJ 1-01) (v celých eurách)	<input checked="" type="checkbox"/> Výkaz ziskov a strát (Úč MÚJ 2-01) (v celých eurách)	<input checked="" type="checkbox"/> Poznámky (Úč MÚJ 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)
--	---	---

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky
ČSOB Real, s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica
ŽIŽKOVA

Číslo
11

PSČ Obec
81102 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti
Obchodný register Okresného súdu
Bratislava I, Vložka č. 98281/B

Telefónne číslo Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa: 12.02.2020	Schválená dňa: . . 20	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

UZMUJv14_2

Súvaha
Úč MÚJ 1 - 01

DIČ 2024069135

IČO 47735104



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie Netto 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 2
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 14	01	6 6 3 5 9 9 1 2	7 4 2 6 1 9 9 4
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 04 + r. 09	02	6 4 4 6 4 4 5 7	6 7 4 6 9 8 6 1
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok (012, 013, 014, 015, 019, 01X, 041, 051) - /072, 073, 074, 075, 079, 07X, 091, 093, 095A/	03	4 7 3 8	6 2 7 6
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 05 až r. 08)	04	6 4 4 5 9 7 1 9	6 7 4 6 3 5 8 5
A.II.1.	Pozemky a stavby (021, 031, 042A, 052A) - /081, 092A, 094A, 095A/	05	6 2 9 0 7 5 8 5	6 5 2 5 2 5 8 2
2.	Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí (022, 02X, 042A, 052A) - /082, 08XA, 092A, 094A, 095A/	06	1 0 2 7 4 9 2	1 4 3 6 2 5 7
3.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (025, 026, 029, 02X, 032, 042A, 052A) - /085, 086, 089, 08XA, 092A, 094A, 095A/	07	5 2 4 6 4 2	7 7 4 7 4 6
4.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) - /+/- 098/	08		
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 10 až r. 13)	09		
A.III.1.	Podielové cenné papiere (061, 062, 063, 043A, 053A) - /095A, 096A/	10		
2.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 066A, 067A, 069, 06XA, 043A, 053A) - /095A, 096A/	11		
3.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	12		
4.	Ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (065A, 066A, 067A, 06XA) - /096A/	13		
B.	Obežný majetok r. 15 + r. 16 + r. 17 + r. 21	14	1 8 9 5 4 5 5	6 7 9 2 1 3 3
B.I.	Zásoby (112, 119, 11X, 121, 122, 123, 124, 12X, 132, 133, 13X, 139, 314A) - /191, 192, 193, 194, 195, 196, 19X, 391A/	15		
B.II.	Dlhodobé pohľadávky (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 316A, 31XA, 335A, 336A, 33XA, 354A, 355A, 358A, 35XA, 371A, 374A, 375A, 378A, 381A, 382A, 385A) - 391A	16	4 7 8 9 8 9	4 2 6 8 3 9
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 18 až r. 20)	17	7 5 8 8 8	8 9 3 7 8
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 316A, 31XA) - /391A/	18	4 8 2 8 7	5 0 5 9 0
2.	Sociálne poistenie, daňové pohľadávky a dotácie (336A, 341A, 342A, 343A, 345A, 346A, 347A, 34XA) - /391A/	19		
3.	Ostatné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 354A, 355A, 358A, 35XA, 371A, 374A, 375A, 378A, 381A, 382A, 385A, 398A) - /391A/	20	2 7 6 0 1	3 8 7 8 8
B.IV.	Finančný majetok r. 22 + r. 23	21	1 3 4 0 5 7 8	6 2 7 5 9 1 6
B.IV.1.	Peniaze a účty v bankách (211, 213, 21X, 221A, 22XA, +/- 261)	22	1 3 4 0 5 7 8	6 2 7 5 9 1 6
2.	Ostatné finančné účty (251, 252, 253, 256, 257, 25X, 259, 314A) - /291, 29X/	23		

UZMUJv14_3

 Súvaha
Úč MÚJ 1 - 01

DIČ 2024069135

IČO 47735104



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 3	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 4
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 25 + r. 34	24	6 6 3 5 9 9 1 2	7 4 2 6 1 9 9 4
A.	Vlastné imanie r. 26 + r. 29 + r. 30 + r. 31 + r. 32 + r. 33	25	1 3 7 8 4 4 6	1 1 5 4 7 8 9
A.I.	Základné imanie r. 27 + r. 28	26	2 5 0 5 0 0 0	2 5 0 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie a zmeny základného imania (411, +/- 419) alebo (+/- 491)	27	2 5 0 5 0 0 0	2 5 0 5 0 0 0
2.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	28		
A.II.	Kapitálové fondy (412, 413, 417, 418)	29		
A.III.	Fondy zo zisku (421, 422, 423, 427, 42X)	30		
A.IV.	Oceňovacie rozdiely (+/- 415, 416)	31		
A.V.	Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov (428, /-/429)	32	- 1 3 5 0 2 1 1	- 1 7 2 7 0 9 3
A.VI.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) r. 01 - (r. 26 + r. 29 + r. 30 + r. 31 + r. 32 + r. 34)	33	2 2 3 6 5 7	3 7 6 8 8 2
B.	Závazky r. 35 + r. 36 + r. 37 + r. 38 + r. 43 + r. 44 + r. 45	34	6 4 9 8 1 4 6 6	7 3 1 0 7 2 0 5
B.I.	Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov (316A, 321A, 32XA, 372A, 471A, 472A, 473A, 474A, 475A, 476A, 478A, 479A, 47XA, /-/255A, 383A, 384A)	35	6 2 8 2 5 2 5 8	6 9 2 2 2 4 4 7
B.II.	Dlhodobé rezervy (451A, 459A, 45XA)	36		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	37		
B.IV.	Krátkodobé záväzky okrem rezerv, úverov a výpomoci súčet (r. 39 až r. 42)	38	1 9 3 1 9 8 4	3 7 0 9 4 6 2
B.IV.1.	Krátkodobé záväzky z obchodného styku (316A, 321A, 32XA, 322, 324, 325, 326, 32X, 475A, 476A, 478A, 479A, 47XA)	39	1 8 2 0 2 7 1	3 5 1 7 9 9 0
2.	Závazky voči zamestnancom a zo sociálneho poistenia (331, 333, 336A, 33X, 479A)	40	6 0 5	5 6 0
3.	Daňové záväzky a dotácie (341A, 342A, 343A, 345A, 346A, 347A, 34XA)	41	1 0 7 1 4 8	1 8 6 9 8 4
4.	Ostatné krátkodobé záväzky (364, 365, 366, 367, 368A, 36X, 372A, 379, 383A, 384A, 398A, 471A, 472A, 474A, 478A, 479A, 47XA)	42	3 9 6 0	3 9 2 8
B.V.	Krátkodobé rezervy (323, 32XA, 451A, 459A, 45XA)	43	2 2 4 2 2 4	1 7 5 2 9 6
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	44		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	45		

UZMUJv14_4

Výkaz ziskov a strát
Úč MÚJ 2 - 01

DIČ 2024069135

IČO 47735104



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 02 až r. 07)	01	6 1 7 3 7 9 1	6 3 4 8 5 8 7
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	02		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	03	6 1 4 7 1 4 0	6 2 7 0 1 4 7
III.	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	04		
IV.	Aktivácia (účtová skupina 62)	05		
V.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	06		
VI.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	07	2 6 6 5 1	7 8 4 4 0
*	Náklady na hospodársku činnosť spolu súčet (r. 09 až r. 17)	08	4 6 8 8 1 9 4	4 5 5 0 6 8 3
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, (+/-) 505A, 507)	09		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, (+/-) 505A)	10	3 2 6 4 8 6	3 0 2 8 1 8
C.	Služby (účtová skupina 51)	11	1 1 7 9 1 2 7	1 0 9 4 6 1 7
D.	Osobné náklady (účtová skupina 52)	12	8 0 9 4	7 0 9 4
E.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	13	6 9 1 8 3	6 9 1 8 5
F.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, (+/-) 553)	14	3 0 7 1 6 5 3	3 0 4 2 9 1 0
G.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	15		
H.	Opravné položky k pohľadávkam (+/- 547)	16		
I.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	17	3 3 6 5 1	3 4 0 5 9
**	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 01 - r. 08)	18	1 4 8 5 5 9 7	1 7 9 7 9 0 4
*	Pridaná hodnota (r. 02 - r. 09) + (r. 03 + r. 04 + r. 05) - (r. 10 + r. 11)	19	4 6 4 1 5 2 7	4 8 7 2 7 1 2
*	Výnosy z finančnej činnosti spolu súčet (r. 21 až r. 26)	20	6 0 2	7 1 8
VII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	21		
VIII.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku (665)	22		
IX.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)	23		
X.	Výnosové úroky (662)	24		
XI.	Kurzové zisky (663)	25	6 0 2	7 1 8
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	26		

UZMUJv14_5

Výkaz ziskov a strát
Úč MÚJ 2 - 01

DIČ 2024069135

IČO 47735104



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Náklady na finančnú činnosť spolu súčet (r. 28 až r. 33)	27	1 1 6 9 2 5 3	1 3 1 5 1 5 1
J.	Predané cenné papiere a podiely (561)	28		
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	29		
L.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	30		
M.	Nákladové úroky (562)	31	1 1 3 3 6 7 8	1 2 8 4 4 8 9
N.	Kurzové straty (563)	32	6 8 0	7 1 8
O.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	33	3 4 8 9 5	2 9 9 4 4
**	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 20 - r. 27)	34	- 1 1 6 8 6 5 1	- 1 3 1 4 4 3 3
**	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 18 + r. 34)	35	3 1 6 9 4 6	4 8 3 4 7 1
P.	Daň z príjmov (591, 595)	36	9 3 2 8 9	1 0 6 5 8 9
Q.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/-) (596)	37		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 35 - r. 36 - r. 37)	38	2 2 3 6 5 7	3 7 6 8 8 2

Poznámky k účtovnej závierke Spoločnosti

I. VŠEOBECNÉ ÚDAJE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

ČSOB Real, s. r. o.
Žižkova 11
811 02 Bratislava

Obchodná spoločnosť ČSOB Real, s. r. o. ďalej len „Spoločnosť“, bola založená zakladateľskou zmluvou zo dňa 14.3.2014 v zmysle § 105 - 153 Zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a do Obchodného registra bola zapísaná 1. apríla 2014 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro., vložka 98281/B). Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 47 735 104.

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- prenájom garáží a odstavných plôch pre motorové vozidlá, ak sa popri prenájme poskytujú aj iné než základné služby spojené s prenájomom, alebo ako garáže, prípadne odstavné plochy slúžia na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti,
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
- počítačové služby.

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená jediným spoločníkom vykonávajúcim pôsobnosť valného zhromaždenia dňa 20. júna 2019.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 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 2019 do 31. decembra 2019.

4. Údaje o konsolidovanom celku

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky priamej materskej spoločnosti Československá obchodná banka, a. s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, táto závierka je prístupná na internetovej stránke ČSOB (www.csob.sk) a zároveň je uložená v registri účtovných závierok (www.registeruz.sk).

Konečnou materskou spoločnosťou Spoločnosti je KBC GROUP NV, so sídlom Havenlaan 2, 1080 Brusel, Belgicko. Jej konsolidovaná účtovná závierka je uložená v Nationale Bank van België NV, Balanscentrale, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brusel, Belgicko.

5. Informácie o počte zamestnancov

Názov položky	31.12.2019	31.12.2018
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	17	13
Počet vedúcich zamestnancov	0	0

6. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 20. júna 2019 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci sa 31. decembra 2019.

7. Informácie o orgánoch účtovnej jednotky k 31. decembru 2019 a 31. decembru 2018

Konatelia Ľubomír Mráz
 Miroslava Gabrišková
 Ján Lučan

Dozorná rada Branislav Straka
 Koloman Buzgó
 Peter Leška

8. Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov účtovnej jednotky

Spoločnosti v roku 2019 a 2018 nevznikli náklady na odmeny členom štatutárnych orgánov a dozornej rady za ich činnosť a taktiež neboli vyplatené príjmy konateľom Spoločnosti. Spoločnosť v roku 2019 a 2018 neposkytla žiadne pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie členom štatutárnych orgánov a dozornej rady a taktiež neeviduje žiadne pohľadávky a záväzky voči členom štatutárnych orgánov a dozornej rady.

II. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti v súlade so zákonom o účtovníctve.

Na Spoločnosť sa vzťahujú ustanovenia §67a - §67i Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze, ktoré sú platné od 1. januára 2017, keďže vykazuje pomer vlastného imania a záväzkov menej ako 8 ku 100.

Spoločnosť zároveň dodržala všetky povinnosti súvisiace s touto legislatívou.

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

Čísla uvedené v zátvorkách predstavujú záporné hodnoty, mena v účtovnej závierke je Euro (ďalej EUR) a vykázané hodnoty sú v EUR, pokiaľ nie je uvedené inak.

(b) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok

Hmotný majetok sa vykazuje v obstarávacej cene zníženej o oprávky a opravné položky. Obstarávacia cena zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Výška odpisov sa počíta pomocou lineárnej metódy odpisovania tak, aby bola odpísaná obstarávacia cena každého aktíva na jeho zostatkovú hodnotu počas doby jeho predpokladanej životnosti za nasledujúce obdobia.

Nehmotný majetok sa vykazuje v obstarávacej cene zníženej o oprávky a opravné položky. Amortizácia slúži na rovnomerné odpisovanie počas odhadovanej životnosti majetku. Doby amortizácie sú stanovené individuálne.

Odpisované aktíva sú preverené na zníženie hodnoty kedykoľvek nastanú udalosti alebo zmeny podmienok, ktoré by mohli znamenať, že účtovná hodnota nemusí byť spätne ziskateľná, minimálne však ku dňu zostavenia účtovnej závierky.

Zostatková hodnota aktív a ich životnosť sú kontrolované k dátumu účtovnej závierky a prípadne upravené.

Odpisovanie dlhodobého hmotného a nehmotného majetku vychádza zo zásad zakotvených v zákone o účtovníctve, v zákone o dani z príjmov v znení neskorších predpisov a Opatrenia MF SR č.23 054/2002 – 92 v znení neskorších predpisov, ktorými sa ustanovujú postupy účtovania pre podnikateľov účtujúcich v podvojnóm účtovníctve a príslušné ustanovenia postupov účtovania pre ďalšie typy účtovných jednotiek.

Obstarávacia cena majetku Spoločnosti je suma bez DPH. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba pre dlhodobý hmotný majetok:

Typ majetku	Ekonomická životnosť (v rokoch)	Metóda odpisovania	Ročná sadzba
Budovy vlastné, technické zhodnotenie (TZ)	33	lineárna	3,03 %
Ostatné	3-12	lineárna	8,33 % - 33,33 %
Softvér	5	lineárna	20 %

Pozemky a umelecké diela sa neodpisujú.

(c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Ocenenie sa znižuje o opravnú položku k pochybným a nevykonalným pohľadávkam.

(d) Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

(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

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 a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

(g) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Vydané zmenky sú oceňované v amortizovanej hodnote.

(h) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby 21 % (2018 21 %) z účtovného zisku upraveného o trvale alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy.

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, pod 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) Operatívny leasing (Spoločnosť je prenajímateľ)

Nájom, pri ktorom významnú časť rizík a potencionálnych ziskov spojených s vlastníctvom nesie Spoločnosť, je klasifikovaný ako operatívny leasing. Majetok, ktorý je predmetom operatívneho leasingu sa odpisuje v súlade so zásadami uvedenými v bode II, časť b).

(k) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro kurzom určeným v kurzovom lístku Európskej centrálnej banky platným ku dňu predchádzajúcemu dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke kurzom platným ku dňu, ku ktorému sa zostavuje, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

(l) Výnosy

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb neobsahujú daň z pridanej hodnoty.

(m) Náklady

Náklady Spoločnosti predstavujú náklady na informačné technológie, kancelárske priestory, náklady vyplývajúce zo zabezpečenia prenájmu, náklady na reklamu a marketing, právne služby a iné administratívne náklady.

(n) Daň z pridanej hodnoty

Spoločnosť je platiteľom DPH.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

A. Informácie o údajoch na strane aktív

1. Dlhodobý hmotný majetok

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku k 31. decembru 2019 sú v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	31.12.2019			Ostatný DHM	Majetok na obstaraní*	Spolu
	Pozemky a stavby	IT technika	Inventár			
Prvotné ocenenie						
Stav k 1.1.2019	69 611 899	481 194	1 637 335	1 123 823	31 888	72 886 139
Prírastky	-	-	-	-	66 249	66 249
Iné presuny	-	-	-	(6 608)	-	(6 608)
Presuny z účtu obstarania	62 679	-	3 570	1 180	(67 429)	0
Stav k 31.12.2019	69 674 578	481 194	1 640 905	1 118 395	30 708	72 945 780
Oprávky						
Stav k 1.1.2019	(4 359 317)	(235 778)	(446 494)	(380 965)	-	(5 422 554)
Prírastky	(2 407 676)	(137 720)	(274 615)	(250 104)	-	(3 070 115)
Iné presuny	-	-	-	6 608	-	6 608
Stav k 31.12.2019	(6 766 993)	(373 498)	(721 109)	(624 461)	-	(8 486 061)
Opravné položky						
Stav k 1.1.2019	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2019	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota						
Stav k 1.1.2019	65 252 582	245 416	1 190 841	742 858	31 888	67 463 585
Stav k 31.12.2019	62 907 585	107 696	919 796	493 934	30 708	64 459 719

* Majetok na obstaraní vykazuje Spoločnosť v hlavných výkazoch účtovnej závierky na riadku č.07 Ostatný dlhodobý hmotný majetok.

Dlhodobý majetok Spoločnosti je poistený do výšky 70 449 306 EUR (2018 76 110 432 EUR).

Spoločnosť poskytuje zabezpečenie v podobe budovy k vydaným zmenkám. Viď pozn. E.

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku k 31. decembru 2018 sú v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	31.12.2018					Spolu
	Pozemky a stavby	IT technika	Inventár	Ostatný DHM	Majetok na obstaraní*	
Prvotné ocenenie						
Stav k 1.1.2018	69 167 245	472 432	1 524 881	1 033 594	68 145	72 266 297
Prírastky	-	-	-	-	619 842	619 842
Presuny z účtu obstarania	444 654	8 762	112 454	90 229	(656 099)	-
Stav k 31.12.2018	69 611 899	481 194	1 637 335	1 123 823	31 888	72 886 139
Oprávky						
Stav k 1.1.2018	(1 960 598)	(98 520)	(180 194)	(141 742)	-	(2 381 054)
Prírastky	(2 398 719)	(137 258)	(266 300)	(239 223)	-	(3 041 500)
Stav k 31.12.2018	(4 359 317)	(235 778)	(446 494)	(380 965)	-	(5 422 554)
Opravné položky						
Stav k 1.1. 2018	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2018	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota						
Stav k 1.1.2018	67 206 647	373 912	1 344 687	891 852	68 145	69 885 243
Stav k 31.12.2018	65 252 582	245 416	1 190 841	742 858	31 888	67 463 585

* Majetok na obstaraní vykazuje Spoločnosť v hlavných výkazoch účtovnej závierky na riadku č.07 Ostatný dlhodobý hmotný majetok.

2. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok k 31. decembru 2019 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	V lehote po splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	46 201	2 086	48 287
Ostatné pohľadávky	27 601	0	27 601
Krátkodobé pohľadávky spolu	73 802	2 086	75 888
Dlhodobé pohľadávky			
Splatná daňová pohľadávka	17 203	0	17 203
Odložená daňová pohľadávka	461 786	0	461 786
Dlhodobé pohľadávky spolu	478 989	0	478 989

Veková štruktúra pohľadávok k 31. decembru 2018 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky		
Pohľadávky z obchodného styku	50 590	50 590
Ostatné pohľadávky	38 788	38 788
Krátkodobé pohľadávky spolu	89 378	89 378
Dlhodobé pohľadávky		
Odložená daňová pohľadávka	426 839	426 839
Dlhodobé pohľadávky spolu	426 839	426 839

Spoločnosť k 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2018 netvorila žiadne opravné položky k pohľadávkam.

3. Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	31.12.2019	31.12.2018
Bežné účty v banke	1 340 578	6 275 916
<i>z toho blokované položky*</i>	<i>198 920</i>	<i>202 088</i>
Spolu	1 340 578	6 275 916

*Zadržné týkajúce sa obstaranej budovy.

B. Informácie o údajoch na strane pasív súvahy

1. Vlastné imanie

a) Základné imanie

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Československá obchodná banka, a. s.	2 505 000	100	100	100
Spolu	2 505 000	100	100	100

Informácie o pohybe vlastného imania Spoločnosti sú v časti G.

b) Rozdelenie hospodárskeho výsledku

Nasledujúca tabuľka uvádza rozdelenie hospodárskeho výsledku – účtovného zisku:

Názov položky	31.12.2019
Účtovný zisk	223 657
Rozdelenie účtovnej straty	31.12.2018
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	376 882
Spolu	376 882

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie končiaci sa 31. decembra 2019 vo výške 223 657 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je použitý účtovný zisk spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2019 na úhradu straty minulých rokov.

2. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	31.12.2019	31.12.2018
Krátkodobé záväzky z emitovaných zmeniek*	1 741 536	3 470 437
Daňové záväzky	107 148	186 984
Ostatné krátkodobé záväzky*	83 300	52 041
Krátkodobé záväzky spolu	1 931 984	3 709 462
Záväzky z emitovaných zmeniek	62 698 464	69 037 433
- So splatnosťou 1-5 rokov	7 487 135	13 382 312
- So splatnosťou nad 5 rokov	55 211 329	55 655 121
Ostatné záväzky	126 794	185 014
- So splatnosťou 1-5 rokov	126 794	185 014
Dlhodobé záväzky spolu	62 825 258	69 222 447

* So splatnosťou do 1 roka.

K 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2018 nemala Spoločnosť žiadne záväzky po splatnosti.

Spoločnosť v rámci ostatných finančných povinností, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, poskytuje k 31. decembru 2019 zabezpečenie v podobe budovy k vydaným zmenkám vo výške 41 090 000 EUR (2018 41 083 000 EUR).

C. Informácie o výnosoch

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

Významné položky výnosov z hospodárskej činnosti Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	31.12.2019	31.12.2018
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	6 147 140	6 270 147
z toho Výnosy z prenájmu	6 147 140	6 270 147
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	26 651	78 440

Tržby z predaja a vlastných výrobkov a služieb sú bez DPH.

D. Informácie o nákladoch

Prehľad o nákladoch je znázornený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	31.12.2019	31.12.2018
Náklady na hospodársku činnosť, z toho vybrané významné položky:	4 688 194	4 550 683
<i>Preúčtovanie nákladov v rámci ČSOB skupiny*</i>	198 757	174 321
<i>Externý audit (overenie účtovnej závierky)</i>	8 363	6 535
<i>Náklady na bezpečnosť</i>	247 033	241 184
<i>Upratovacie služby</i>	289 216	280 883
<i>Oprava a údržba</i>	326 296	319 896
<i>Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok</i>	326 485	302 818
<i>Odpisy majetku</i>	3 071 653	3 042 910
Náklady na finančnú činnosť, z toho vybrané významné položky:	1 169 253	1 315 151
Náklady na poplatky	34 895	29 944
Nákladové úroky	1 133 678	1 284 489
<i>z toho nákladové úroky z vydaných zmeniek</i>	<i>1 133 678</i>	<i>1 283 882</i>

*Služby súvisiace s uzatvorenou zmlouvou s materskou spoločnosťou ČSOB, a. s. o poskytovaní služieb, na základe ktorej sú zo strany ČSOB, a. s. poskytované vybrané služby v oblasti administratívy, informačných technológií, personálnej a mzdovej oblasti a v oblasti výkazníctva.

E. Informácie o ekonomických vzťahoch účtovnej jednotky a spriaznených osôb

Aktíva a záväzky obsahujú nasledovné transakcie so spriaznenými stranami.

Názov položky	ČSOB Skupina		KBC Skupina	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Bežné účty v banke	1 340 578	6 275 916	-	-
Ostatné záväzky za poskytnuté služby	49 689	43 580	-	-
Záväzky z vydaných zmeniek*	64 440 000	72 507 870	-	-

Výnosy a náklady obsahujú nasledovné transakcie so spriaznenými stranami.

Názov položky	ČSOB Skupina		KBC Skupina	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Prijaté nájomné**	5 045 605	5 134 756	1 019 945	1 072 703
Nákladové úroky	(1 133 678)	(1 284 669)	-	-
Poplatky bankám	(34 895)	(29 994)	-	-
Náklady za poskytnuté služby	(199 462)	-	-	-
<i>z toho preúčtovanie nákladov***</i>	<i>(198 757)</i>	<i>(174 321)</i>	-	-
Ostatné náklady na hospodárku činnosti	-	-	(26 651)	(30 236)

*Splatnosť vydaných zmeniek je 3 mesiace až 7 rokov (2018 3 mesiace až 8 rokov). Priemerná diskontná sadzba je 1,39 % p.a. (2018 1,68% p.a.).

**Nájomné zmluvy sú podpísané na dobu 8 rokov.

***Náklady súvisiace s uzatvorenou zmlouvou s materskou spoločnosťou ČSOB, a. s. o poskytovaní služieb na základe ktorej sú zo strany ČSOB, a. s. poskytované vybrané služby v oblasti administratívy, informačných technológií, personálnej a mzdovej oblasti a v oblasti výkazníctva.

Spoločnosť v rámci ostatných finančných povinností, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, poskytuje zabezpečenie v podobe budovy k vydaným zmenkám voči spriazneným stranám v nasledujúcej výške:

- ČSOB Banka, a. s. : 36 467 375 EUR (2018 36 665 473 EUR)
- ČSOB Leasing, a. s. : 3 595 375 EUR (2018 3 092 269 EUR)
- ČSOB Stavebná sporiteľňa, a. s. : 1 027 250 EUR (2018 1 325 258 EUR)

F. Podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) 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 príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

G. Informácie o vlastnom imaní

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu roku 2019 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2019	31.12.2019		
		Prírastky	Presun	Stav k 31.12.2019
Základné imanie	2 505 000	-	-	2 505 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	(1 727 093)	-	376 882	(1 350 211)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	376 882	223 657	(376 882)	223 657

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu roku 2018 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2018	31.12.2018		
		Prírastky	Presun	Stav k 31.12.2018
Základné imanie	2 505 000	-	-	2 505 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	(555 198)	-	(1 171 895)	(1 727 093)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(1 171 895)	376 882	1 171 895	376 882

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

Od 31. decembra 2019 až do dátumu vydania tejto účtovnej závierky neboli zistené také udalosti, ktoré by si vyžadovali úpravu tejto účtovnej závierky.

Táto výročná správa ČSOB Real, s.r.o. za rok 2019 bola vyhotovená v Bratislave dňa 9. marca 2020.



.....
Ing. Lubomír Mráz



.....
JUDr. Ing. Ján Lučan, PhD.



.....
Ing. Miroslava Gabrišková

ČSOB REAL

Žižkova 11
811 02 Bratislava
Slovak Republic

