

**VÝROČNÁ
SPRÁVA
ANNUAL
REPORT
2021**

ČSOB REAL



Obsah

Základné informácie o Spoločnosti	4
Vývoj Spoločnosti	5
Účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2021 a správa nezávislého auditora	7
Poznámky k účtovnej závierke Spoločnosti	23

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. Sro., č. 98281/B
Predmet podnikania:	<p>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.</p>

Orgány spoločnosti

Štatutárny orgán

Konatelia:	Ing. Ľubomír Mráz Ing. Miroslava Gabrišková Ing. Marek Loula
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 ČSOB Real

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.

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

Hospodárenie ČSOB Real za rok 2021

ČSOB Real v roku 2021 dosiahol zisk po zdanení 291 598 EUR (2020: zisk 782 641 EUR). Pod tento medziročný pokles hospodárskeho výsledku sa podpísali nižšie tržby z predaja služieb.

Navrhované rozdelenie zisku za bežné účtovné obdobie je nasledovné

Názov položky	31.12.2021
Účtovný zisk	291 598
Rozdelenie účtovnej straty	31.12.2020
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	782 641
Spolu	782 641

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie končiaci sa 31. decembra 2021 vo výške 291 598 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je použiť účtovný zisk spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2021 na tvorbu zákonného rezervného fondu, ktorý bude použitý v zmysle znenia zakladateľskej listiny na krytie strát spoločnosti a zvyšok účtovného zisku využiť 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 2021 zamestnával 17 zamestnancov (2020: 17 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 od spol. Simulácie budov, s.r.o. hodnotenie Excellent čo je mimoriadne vysoké hodnotenie.

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

Spoločnosť posúdila možné vplyvy pandémie Covid-19 na svoju obchodnú činnosť. K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 Spoločnosť neidentifikovala žiadne materiálne dopady na svoju obchodnú činnosť, ktorý by bol v rozpore s predpokladom ďalšieho nepretržitého pokračovania činnosti.

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.

Predpokladaný vývoj v budúcnosti

V roku 2022 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 2022 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 2022 bude pre ČSOB Real na trhu obchodne úspešným a bude maximalizovať hodnoty Spoločnosti pre spoločníkov/akcionárov.

Vybrané finančné ukazovatele

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené hlavné ukazovatele vývoja ČSOB Real za roky 2021 a 2020:

Názov položky	2021	2020
Tržby z predaja služieb, v tis. EUR	5 772	6 371
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení, v tis. EUR	292	783
Základné imanie v tis. EUR	2 505	2 505
Rentabilita vlastného kapitálu (ROE), v %	11,89%	36,22%

**Účtovná závierka Spoločnosti
za rok končiaci sa 31. decembra 2021
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 2021 a výsledok hospodárenia Spoločnosti 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 2021,
- 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.

Východisko pre náš názor

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

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

Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov (ďalej „Kódex IESBA“), ako aj v zmysle 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 „Zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, ktoré sa vzťahujú na náš audit účtovnej závierky v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky, ktoré na nás kladie Zákon o štatutárnom audite a Kódex IESBA.

Správa k ostatným informáciám vrátane výročnej správy

Štatutárny orgán je zodpovedný za ostatné informácie. Ostatné informácie pozostávajú z výročnej správy (ale neobsahujú účtovnú závierku a našu správu audítora k nej).

Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

V súvislosti s našim auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou prečítať si ostatné informácie, ktoré sú definované vyššie a pritom zvážiť, či sú tieto ostatné informácie významne nekonzistentné s účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými počas auditu, alebo či máme iný dôvod sa domnievať, že sú významne nesprávne.

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

The firm's ID No.: 35 739 347. The firm is registered in the Commercial Register of Bratislava I District Court, Ref. No.: 16611/B, Section: Sro.
IČO Spoločnosti je 35 739 347. 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 nášho auditu sme dospeli k názoru, že:

- informácie uvedené vo výročnej správe za rok, za ktorý je účtovná závierka pripravená, sú v súlade s účtovnou závierkou, 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, ibaže by štatutárny orgán buď mal zámer 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 audítorských 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 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 audítorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame audítorské 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 audítorské 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 našej 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 iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.


PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.


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


30. marca 2022
Bratislava, Slovenská republika





Martin Gallovič
Mgr. Martin Gallovič
Licencia UDVA č. 1180


UZPODV14_2		Súvaha		Dič 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5		Ičo 4 7 7 3 5 1 0 4			
Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie				Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1		2		3		
			Brutto - časť 1		Netto		Netto		
		Korekcia - časť 2							
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	8 5 3 4 9 0 3 6		7 1 1 4 0 6 8 0				
			1 4 2 0 8 3 5 6				7 1 2 1 4 1 7 0		
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	7 2 8 9 1 0 8 4		5 8 6 8 4 8 1 3				
			1 4 2 0 6 2 7 1				6 1 6 1 0 0 6 2		
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	7 6 8 6		1 6 6 4				
			6 0 2 2				3 2 0 1		
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04							
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	7 6 8 6		1 6 6 4				
			6 0 2 2				3 2 0 1		
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06							
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07							
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08							
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09							
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10							
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	7 2 8 8 3 3 9 8		5 8 6 8 3 1 4 9				
			1 4 2 0 0 2 4 9				6 1 6 0 6 8 6 1		
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	2 2 9 5 0 6 8		2 2 9 5 0 6 8				
							2 2 9 5 0 6 8		
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	6 7 3 8 8 1 5 4		5 5 8 0 2 8 4 8				
			1 1 5 8 5 3 0 6				5 8 2 0 7 1 3 8		
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	2 0 4 7 5 4 0		4 7 7 7 4 3				
			1 5 6 9 7 9 7				6 9 3 8 6 3		


UZPODV14_3		Súvaha		DIČ 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5		Ičo 4 7 7 3 5 1 0 4			
Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie				Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			Brutto - časť 1		Netto 2		Netto 3		
			Korekcia - časť 2						
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15							
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16							
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	1 1 5 0 1 8 6		1 0 5 0 4 0				
			1 0 4 5 1 4 6				2 7 4 7 8 0		
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 4 5 0		2 4 5 0				
							1 3 6 0 1 2		
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							

UZPODv14_4		Súvaha		DIČ 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5		IČO 4 7 7 3 5 1 0 4			
Úč POD 1 - 01									
Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
			1	2	3				
			Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3				
			Korekcia - časť 2						
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 preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32							
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	8 6 0 0 4 6 8	8 5 9 8 3 8 3					
			2 0 8 5		4 8 8 0 0 3 3				
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34							
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							
4.	Zvieratá (124) - /195/	38							
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39							
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40							
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	6 0 4 7 5 3	6 0 4 7 5 3					
					4 8 4 0 9 7				
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42							


UZPODv14_5		Súvaha		DIČ 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5		IČO 4 7 7 3 5 1 0 4			
Úč POD 1 - 01									
Označenie a	STRANA AKTIV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
			1	2	3				
			Brutto - časť 1	Netto	Netto				
			Korekcia - časť 2						
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	6 0 4 7 5 3	6 0 4 7 5 3		4 8 4 0 9 7			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	3 3 0 2 1	3 0 9 3 6		5 3 1 8 5			
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	3 0 9 9 2	2 8 9 0 7		5 2 3 5 3			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55				1 8 2 4 0			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56							


UZPODv14_6		Súvaha		DIČ 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5		IČO 4 7 7 3 5 1 0 4			
Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie				Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1		2		3		
			Brutto - časť 1		Netto		Netto		
		Korekcia - časť 2							
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	3 0 9 9 2		2 8 9 0 7				
			2 0 8 5				3 4 1 1 3		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58							
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59							
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok 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	2 0 2 9		2 0 2 9				
							8 3 2		
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66							
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67							
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68							
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69							
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70							


UZPODv14_7		Súvaha		DIČ 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5		IČO 4 7 7 3 5 1 0 4			
Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
			1	2	3				
			Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3				
			Korekcia - časť 2						
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	7 9 6 2 6 9 4	7 9 6 2 6 9 4	4 3 4 2 7 5 1				
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72							
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	7 9 6 2 6 9 4	7 9 6 2 6 9 4	4 3 4 2 7 5 1				
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	3 8 5 7 4 8 4	3 8 5 7 4 8 4	4 7 2 4 0 7 5				
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	3 0 2 8 2 6 6	3 0 2 8 2 6 6	3 8 5 4 8 0 6				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	8 2 9 2 1 8	8 2 9 2 1 8	8 6 9 2 6 9				
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77							
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78							
Označenie 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	7 1 1 4 0 6 8 0		7 1 2 1 4 1 7 0				
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 4 5 2 6 8 5		2 1 6 1 0 8 7				
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 0 5 0 0 0		2 5 0 5 0 0 0				
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 5 0 0 0		2 5 0 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							
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 podiely (417A, 421A)	89							

UZPODV14_8		Súvaha		Dič 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5		Ičo 4 7 7 3 5 1 0 4			
Označenie 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 účastín (+/- 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	- 3 4 3 9 1 3	- 1 1 2 6 5 5 4					
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98							
	2. Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 3 4 3 9 1 3	- 1 1 2 6 5 5 4					
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	2 9 1 5 9 8	7 8 2 6 4 1					
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	6 8 6 8 4 0 9 5	6 9 0 4 9 1 8 3					
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	6 4 8 0 1 1 9 7	6 8 3 7 5 8 2 5					
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	5 1 1 9 7	1 2 5 8 2 5					
	1.a. Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104							
	1.b. Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105							
	1.c. Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	5 1 1 9 7	1 2 5 8 2 5					
	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	6 4 7 5 0 0 0 0	6 8 2 5 0 0 0 0					
	8. Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113							
	9. Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114							
	10. Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115							
	11. Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116							
	12. Odložený daňový záväzok (481A)	117							

UZPODV14_9				
Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5	IČO 4 7 7 3 5 1 0 4	
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	3 6 2 5 3 4 6	4 2 5 8 2 9
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	3 6 0 9 7 2 5	5 7 8 5 0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	3 5 0 0 0 0 0	
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	1 0 9 7 2 5	5 7 8 5 0
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		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	3 6 5	3 6 5
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 5 2	2 5 2
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 4 8 7 7	3 6 7 2 6 9
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 2 7	9 3
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 5 7 5 5 2	2 4 7 5 2 9
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 5 7 5 5 2	2 4 7 5 2 9
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	3 9 0 0	3 9 0 0
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	3 9 0 0	3 9 0 0

UZPODV14_10		Dič 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5		Ičo 4 7 7 3 5 1 0 4			
Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01							
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	5 8 5 0 4 5 1	6 4 6 5 9 0 6			
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	5 8 4 9 0 9 1	6 4 6 3 9 0 3			
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03					
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04					
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	5 7 7 1 8 3 6	6 3 7 1 4 5 7			
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06					
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07					
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08					
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	7 7 2 5 5	9 2 4 4 6			
**	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	4 6 0 3 2 9 6	4 6 4 1 3 5 5			
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11					
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 3 6 6 8 6	2 4 2 0 4 2			
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13					
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 3 0 5 5 8 1	1 2 4 2 8 6 9			
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	8 3 1 8	8 3 2 7			
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	6 1 3 0	6 1 3 7			
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17					
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	2 1 5 5	2 1 5 7			
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	3 3	3 3			
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	7 1 2 7 1	7 1 3 7 1			
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 9 3 2 4 2 2	2 9 9 9 6 2 5			
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 9 3 2 4 2 2	2 9 9 9 6 2 5			
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		2 0 8 5			
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	4 9 0 1 8	7 5 0 3 6			
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 2 4 5 7 9 5	1 8 2 2 5 4 8			

UZPODv14_11		Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01		DIČ 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5	IČO 4 7 7 3 5 1 0 4		
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	4 2 2 9 5 6 9	4 8 8 6 5 4 6			
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 3 6 0	2 0 0 3			
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					
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40					
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41					
XII.	Kurzové zisky (663)	42	1 3 6 0	2 0 0 3			
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	8 7 7 4 4 3	8 6 0 8 8 0			
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	8 5 0 5 0 3	8 3 2 8 0 9			
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	8 5 0 5 0 3	8 3 2 8 0 9			
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51					
O.	Kurzové straty (563)	52	1 2 5 1	2 0 8 9			
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53					
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 5 6 8 9	2 5 9 8 2			

UZPODv14_12		Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01		DIČ 2 0 2 4 0 6 9 1 3 5		IČO 4 7 7 3 5 1 0 4			
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	- 8 7 6 0 8 3	- 8 5 8 8 7 7					
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	3 6 9 7 1 2	9 6 3 6 7 1					
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	7 8 1 1 4	1 8 1 0 3 0					
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 9 8 7 7 0	2 0 3 3 4 1					
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 1 2 0 6 5 6	- 2 2 3 1 1					
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60							
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	2 9 1 5 9 8	7 8 2 6 4 1					

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 2020, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená jediným spoločníkom vykonávajúcim pôsobnosť valného zhromaždenia dňa 26. mája 2021.

3. 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.

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	31.12.2021	31.12.2020
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	17	17
Počet vedúcich zamestnancov	-	-

6. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 26. mája 2021 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci sa 31. decembra 2021.

7. Informácie o orgánoch účtovnej jednotky

k 31. decembru 2021

Konatelia Ing. Ľubomír Mráz
Ing. Miroslava Gabrišková
Ing. Marek Loula (od 01.06.2021)

Dozorná rada Ing. Branislav Straka
JUDr. Koloman Buzgó
Mgr. Peter Leška

k 31. decembru 2020

Konatelia Ing. Ľubomír Mráz
Ing. Miroslava Gabrišková
JUDR. Ján Lučan (do 31.05.2021)

Dozorná rada Ing. Branislav Straka
JUDr. Koloman Buzgó
Mgr. Peter Leška

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

Spoločnosti v roku 2021 a 2020 nevznikli náklady na odmeny členom štatutárnych orgánov a dozornej rady za ich činnosť a taktiež neboli vyplatené príjmy konateľom Spoločnosti. Spoločnosť v roku 2021 a 2020 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 vykazujú 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.

Spoločnosť posúdila možné vplyvy pandémie Covid-19 na svoju obchodnú činnosť. K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 Spoločnosť neidentifikovala žiaden materiálny dopad na svoju obchodnú činnosť, ktorý by bol v rozpore s predpokladom ďalšieho nepretržitého pokračovania činnosti.

(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 nevymožiteľným 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 % (2020: 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 EUR 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 DOPĽŇAJÚ 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 2021 sú v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	31.12.2021					Spolu
	Pozemky a stavby	IT technika	Inventár	Ostatný DHM	Majetok na obstaraní	
Prvotné ocenenie						
Stav k 1.1.2021	69 678 026	266 409	1 645 592	1 150 186	136 012	72 876 225
Prírastky	-	-	-	-	7 173	7 173
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Presuny z účtu obstarania	5 196	128 366	7 173	-	(140 735)	-
Stav k 31.12.2021	69 683 222	394 775	1 652 765	1 150 186	2 450	72 883 398
Oprávky						
Stav k 1.1.2021	(9 175 820)	(222 764)	(995 374)	(875 406)	-	(11 269 364)
Prírastky	(2 409 486)	(76 871)	(274 788)	(169 740)	-	(2 930 885)
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2021	(11 585 306)	(299 635)	(1 270 162)	(1 045 146)	-	(14 200 249)
Opravné položky						
Stav k 1.1. 2021	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2021	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota						
Stav k 1.1.2021	60 502 206	43 645	650 218	274 780	136 012	61 606 861
Stav k 31.12.2021	58 097 916	95 140	382 603	105 040	2 450	58 683 149

Dlhodobý majetok Spoločnosti je poistený do výšky 70 636 833 EUR (k 31. decembru 2020: 70 613 725 EUR).

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

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku k 31. decembru 2020 sú v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	31.12.2020					Spolu
	Pozemky a stavby	IT technika	Inventár	Ostatný DHM	Majetok na obstaraní	
Prvotné ocenenie						
Stav k 1.1.2020	69 674 578	481 194	1 640 905	1 118 395	30 708	72 945 780
Prírastky	-	-	-	-	145 230	145 230
Úbytky	-	(214 785)	-	-	-	(214 785)
Presuny z účtu obstarania	3 448	-	4 687	31 791	(39 926)	-
Stav k 31.12.2020	69 678 026	266 409	1 645 592	1 150 186	136 012	72 876 225
Oprávky						
Stav k 1.1.2020	(6 766 993)	(373 498)	(721 109)	(624 461)	-	(8 486 061)
Prírastky	(2 408 827)	(64 051)	(274 265)	(250 945)	-	(2 998 088)
Úbytky	-	214 785	-	-	-	214 785
Stav k 31.12.2020	(9 175 820)	(222 764)	(995 374)	(875 406)	-	(11 269 364)
Opravné položky						
Stav k 1.1.2020	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12.2020	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota						
Stav k 1.1.2020	62 907 585	107 696	919 796	493 934	30 708	64 459 719
Stav k 31.12.2020	60 502 206	43 645	650 218	274 780	136 012	61 606 861

2. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok k 31. decembru 2021 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	V lehote po splatnosti	Opravné položky k pohľadávkam	Pohľadávky netto spolu
Krátkodobé pohľadávky				
Pohľadávky z obchodného styku	28 907	2 085	(2 085)	28 907
Ostatné pohľadávky	2 029	-	-	2 029
Krátkodobé pohľadávky spolu	30 936	2 085	(2 085)	30 936
Dlhodobé pohľadávky				
Odložená daňová pohľadávka	604 753	-	-	604 753
Dlhodobé pohľadávky spolu	604 753	-	-	604 753

Veková štruktúra pohľadávok k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	V lehote po splatnosti	Opravné položky k pohľadávkam	Pohľadávky netto spolu
Krátkodobé pohľadávky				
Pohľadávky z obchodného styku	52 353	2 085	(2 085)	52 353
Ostatné pohľadávky	832	-	-	832
Krátkodobé pohľadávky spolu	53 185	2 085	(2 085)	53 185
Dlhodobé pohľadávky				
Odložená daňová pohľadávka	484 097	-	-	484 097
Dlhodobé pohľadávky spolu	484 097	-	-	484 097

3. Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	31.12.2021	31.12.2020
Bežné účty v banke	7 962 694	4 342 751
<i>z toho blokované položky*</i>	<i>150 068</i>	<i>164 466</i>
Spolu	7 962 694	4 342 751

*Zádržné týkajúce sa obstaranej budovy.

B. Informácie o údajoch na strane pasív súvahy

1. Vlastné imanie

a) Základné imanie k 31.12.2021 a k 31.12.2020:

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	31.12.2021
Účtovný zisk	291 598
Rozdelenie účtovného zisku	31.12.2020
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	782 641
Spolu	782 641

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie končiaci sa 31. decembra 2021 vo výške 291 598 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je použiť účtovný zisk spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2021 na tvorbu zákonného rezervného fondu, ktorý bude použitý v zmysle znenia zakladateľskej listiny na krytie strát spoločnosti a zvyšok účtovného zisku využiť na úhradu straty minulých rokov.

2. Závazky

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

Názov položky	31.12.2021	31.12.2020
Krátkodobé záväzky z emitovaných zmeniek	3 500 000	-
Daňové záväzky	14 877	367 269
Ostatné krátkodobé záväzky	110 469	58 560
Krátkodobé záväzky spolu	3 625 346	425 829
Záväzky z emitovaných zmeniek	64 750 000	68 250 000
- So splatnosťou 1-5 rokov	11 375 000	11 375 000
- So splatnosťou nad 5 rokov	53 375 000	56 875 000
Ostatné záväzky	51 197	125 825
- So splatnosťou 1-5 rokov	51 197	125 825
Dlhodobé záväzky spolu	64 801 197	68 375 825

K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 nemala Spoločnosť žiadne záväzky po splatnosti.

Spoločnosť v rámci ostatných finančných povinností, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, poskytuje k 31. decembru 2021 zabezpečenie v podobe budovy k vydaným zmenkám vo výške 41 090 000 EUR (k 31. decembru 2020: 41 090 000 EUR).

C. Informácie o výnosoch

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

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

Názov položky	31.12.2021	31.12.2020
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	5 771 836	6 371 457
z toho Výnosy z prenájmu	5 771 836	6 371 457
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	77 255	92 446

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	31.12.2021	31.12.2020
Náklady na hospodársku činnosť, z toho vybrané významné položky:	4 603 296	4 641 355
<i>Preúčtovanie nákladov v rámci ČSOB skupiny*</i>	<i>198 757</i>	<i>198 757</i>
<i>Externý audit (overenie účtovnej závierky)</i>	<i>8 665</i>	<i>8 573</i>
<i>Náklady na bezpečnosť</i>	<i>313 741</i>	<i>282 211</i>
<i>Upratovacie služby</i>	<i>252 756</i>	<i>273 145</i>
<i>Oprava a údržba</i>	<i>319 170</i>	<i>334 998</i>
<i>Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok</i>	<i>236 686</i>	<i>242 042</i>
<i>Odpisy majetku</i>	<i>2 932 422</i>	<i>2 999 625</i>
Náklady na finančnú činnosť, z toho vybrané významné položky:	877 443	860 880
Náklady na poplatky	25 689	25 982
Nákladové úroky	850 503	832 809
<i>z toho nákladové úroky z vydaných zmeniek</i>	<i>822 340</i>	<i>832 809</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	
	2021	2020	2021	2020
Bežné účty v banke	7 962 694	4 342 751	-	-
Pohľadávky z obchodného styku	-	18 200	-	-
Ostatné záväzky za poskytnuté služby	-	49 689	-	-
Záväzky z vydaných zmeniek*	64 395 194	63 547 989	-	-

* Splatnosť vydaných zmeniek je 3 mesiace až 6 rokov (2020: 2 až 7 rokov). Priemerná diskontná sadzba je 1,39% p.a. (2020: 1,39% p.a.)

Výnosy a náklady obsahujú nasledovné transakcie so spriaznenými stranami.

Názov položky	ČSOB Skupina		KBC Skupina	
	2021	2020	2021	2020
Prijaté nájomné**	4 835 726	5 273 074	895 626	1 012 183
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	-	15 200	-	-
Nákladové úroky	(850 503)	(832 809)	-	-
Poplatky bankám	(25 689)	(25 982)	-	-
Náklady za poskytnuté služby	(200 357)	(199 397)	-	-
<i>z toho preúčtovanie nákladov***</i>	<i>(198 757)</i>	<i>(198 757)</i>	-	-
Ostatné náklady na hospodárku činnosti	-	-	(29 872)	(26 713)

** Nájomné zmluvy sú podpísané na dobu 6 rokov.

*** Náklady súvisiace s uzatvorenou zmluvou 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.: 5 267 949 EUR (2020: 5 267 949 EUR)
- ČSOB Leasing, a. s.: 35 822 051 EUR (2020: 35 822 051 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 2021 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	31.12.2021			
	Stav k 1.1.2021	Prírastky	Presun	Stav k 31.12.2021
Základné imanie	2 505 000	-	-	2 505 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	(1 126 554)	-	782 641	(343 913)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	782 641	291 598	(782 641)	291 598

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu roku 2020 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	31.12.2020			
	Stav k 1.1.2020	Prírastky	Presun	Stav k 31.12.2020
Základné imanie	2 505 000	-	-	2 505 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	(1 350 211)	-	223 657	(1 126 554)
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	223 657	782 641	(223 657)	782 641

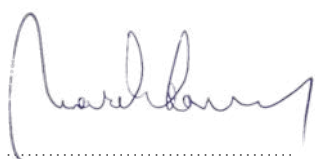
H. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, do dňa zostavenia účtovnej zvierky

Po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, ČSOB Real zvolil jedného nového konateľa Miriam Ižvotová, ktorá nahradzuje Ľubomír Mráza od 1.1.2022.

Spoločnosť posúdila možné vplyvy Ruskej invázie na Ukrajinu na svoju obchodnú činnosť. Spoločnosť neidentifikovala žiaden materiálny dopad na svoju obchodnú činnosť, ktorý by bol v rozpore s predpokladom ďalšieho nepretržitého pokračovania činnosti.

Od 31. decembra 2021 až do dátumu vydania tejto účtovnej zvierky neboli zistené také udalosti, ktoré by si vyžadovali úpravu tejto účtovnej zvierky.

Táto výročná správa ČSOB Real za rok 2021 bola vyhotovená v Bratislave dňa 30. marca 2022.



Ing. Marek Loula



Ing. Miroslava Gabrišková

**VÝROČNÁ
SPRÁVA
ANNUAL
REPORT
2021**

ČSOB REAL

