

Čl. I

Všeobecné údaje

(1) Názov právnickej osoby a jej sídlo alebo meno a priezvisko fyzickej osoby:

Obchodné meno:	CASSOVIA REALITAS Košice s.r.o.
Sídlo:	Tolstého 158/3, 040 01 Košice

(2) Údaje o konsolidovanom celku, a to:

- a) Obchodné meno a sídlo konsolidujúcej účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za tú skupinu účtovných jednotiek konsolidovaného celku, ktorého súčasťou je aj účtovná jednotka; uvádza sa aj obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá je bezprostredne konsolidujúcou účtovnou jednotkou, **NEAPLIKOVATEĽNÉ**
- b) účtovná jednotka je materskou účtovnou jednotkou a je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona, pričom sa uvádzajú
 1. pri oslobodení podľa § 22 ods.8 zákona obchodné meno a sídlo materskej účtovnej jednotky, zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku **NEAPLIKOVATEĽNÉ**
 2. pri oslobodení podľa § 22 ods.12 zákona obchodné meno a sídlo dcérskych účtovných jednotiek: CASSOVIA REALITAS Realitný fond s.r.o., Tolstého 15/3, 040 01 Košice.

(3) Priemerný prepočítaný stav zamestnancov: **piati zamestnanci.**

Čl. II

Informácie o prijatých postupoch

1) Účtovná závierka je zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti ☒ Áno ☐ Nie

2) Spôsob oceňovania jednotlivých položiek majetku a záväzkov, a to:

A) dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého finančného majetku :

- a1) účtovná jednotka nakupovala dlhodobý nehmotný majetok ☐ Áno ☒ Nie
 Dlhodobý nehmotný majetok nakupovaný, účtovná jednotka oceňovala obstarávacou cenou v zložení:
☐ obstarávacia cena vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním v zložení
☐ dopravné ☐ provízie ☐ poistné ☐ clo
- a2) účtovná jednotka tvorila vlastnou činnosťou dlhodobý nehmotný majetok ☐ Áno ☒ Nie
 Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou oceňovala účtovná jednotka vlastnými nákladmi v zložení:
☐ priame náklady ☐ nepriame náklady spojené s výrobou ☐ inak:
 Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi t.j. priamymi nákladmi vynaloženými na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- a3) účtovná jednotka obstarala iným spôsobom dlhodobý nehmotný majetok ☐ Áno ☒ Nie
 Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom:
 Dlhodobý nehmotný majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou, t.j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

- a4) účtovná jednotka nakupovala dlhodobý hmotný majetok ☒ Áno ☐ Nie
Dlhodobý hmotný majetok nakupovaný oceňovala účtovná jednotka obstarávacou cenou v zložení:
☒ obstarávacia cena, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním v zložení
☒ dopravné ☒ provízie ☐ poistné ☐ clo ☒ ostatné
- a5) účtovná jednotka tvorila dlhodobý hmotný majetok vlastnou činnosťou ☐ Áno ☒ Nie
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou oceňovala účtovná jednotka vlastnými nákladmi v zložení
☐ priame náklady
☐ nepriame náklady (výrobná réžia) súvisiace s vytvorením dlhodobého hmotného majetku
☐ inak:
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi t.j. priamymi nákladmi vynaloženými na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- a6) účtovná jednotka obstarala iným spôsobom dlhodobý hmotný majetok ☐ Áno ☒ Nie
Dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom:
Dlhodobý hmotný majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou t.j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- a7) účtovná jednotka vlastnila cenné papiere ☒ Áno ☐ Nie
Podiely na základnom imaní spoločností, cenné papiere a deriváty oceňovala:
☒ obstarávacou cenou (OC) pri nákupe a predaji, OC zmenky je hodnota pohľadávky
☐ pri nákupe obstarávacou cenou a pri predaji váženým aritmetickým priemerom, (pri rovnakom druhu, rovnakom emitentovi, rovnakej mene)
☐ metódou FIFO (pri rovnakom druhu, rovnakom emitentovi a rovnakej mene)
☐ inak:
Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním

B) zásob obstaraných kúpou, zásob vytvorených vlastnou činnosťou:

- b1) účtovná jednotka nakupovala zásoby ☒ Áno ☐ Nie
Účtovanie obstarania a úbytku zásob
Pri účtovaní zásob postupovala účtovná jednotka
☐ spôsobom A účtovania zásob
☒ spôsobom B účtovania zásob
nakupované zásoby oceňovala účtovná jednotka obstarávacou cenou v zložení:
☐ cena obstarania vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním v zložení
☐ dopravné ☐ provízie ☐ poistné ☐ clo ☐ ostatné
náklady súvisiace s obstaraním zásob
☐ pri prijíme na sklad sa rozpočítali s cenou obstarania na technickú jednotku obstaranej zásoby,
☐ obstarávacia cena zásob sa v analytickej evidencii rozdelila na cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Pri vyskladnení sa tieto náklady zahrňali do nákladov predaného tovaru záväzne stanoveným spôsobom takto: $\% \text{ oceňovacieho rozdielu(OR) } = (\text{počiatočný stav OR} + \text{prírastok OR}) / (\text{počiatočný stav zásob} + \text{prírastok zásob})$ oceňovací rozdiel = výdaj zo skladu x % oceňovacieho rozdielu

☐ obstarávacia cena zásob sa v analytickej evidencii rozdeľovala na vopred stanovenú cenu (pevnú cenu) podľa internej smernice a odchýlku od skutočnej ceny obstarania (taktiež). Pri vyskladnení sa táto odchýlka rozpúšťala do nákladov predaných zásob spôsobom záväzne stanoveným účtovnou jednotkou podľa popisu:

pri vyskladnení zásob sa používala

☐ vážený aritmetický priemer z obstarávacích cien, aktualizovaný mesačne

☐ metóda FIFO (prvá cena na ocenenie prírastku zásob sa použila ako prvá cena na ocenenie úbytku zásob)

☐ iný spôsob:

b2) účtovná jednotka tvorila v bežnom roku zásoby vlastnou činnosťou ☐ Áno ☒ Nie

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou účtovná jednotka oceňovala vlastnými nákladmi

☐ podľa skutočnej výšky nákladov, v zložení

▪ priame náklady

▪ časť nepriamych nákladov, súvisiace s ich vytváraním

b3) účtovná jednotka obstarala v bežnom roku zásoby iným spôsobom ☐ Áno ☒ Nie

Zásoby obstarané iným spôsobom účtovná jednotka oceňovala : nehnuteľnosť na predaj, obstarávacou cenou.

b4) účtovná jednotka účtovala o zákazkovej výrobe: ☐ Áno ☒ Nie

C) pohľadávok:

menovitou hodnotou

K nepremiľaným pohľadávkam po lehote splatnosti účtovná jednotka vytvorí opravnú položku, ktorá vyjadří stupeň spochybnenia. Premiľvané pohľadávky sa po potvrdení premiľvania a nemožnosti ich zinkasovania odúčtujú z účtovníctva na ťarchu účtu 546, príp. voči opravnej položke, ak bola vytvorená 391/311

D) krátkodobého finančného majetku:

menovitou hodnotou

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na Eur referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke platným ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú podľa povahy na ťarchu účtu 563 – Kurzové straty alebo v prospech účtu 663 – Kurzové zisky.

E) časového rozlíšenia na strane aktív: - ocenenie vo výške, ktoré je potrebné na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

F) záväzkov vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:

menovitou hodnotou

Záväzky sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky sa pri ich prevzatí oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Rezerva sa tvorí na základe zásady opatrnosti na riziká a straty.

Majetok obstaraný formou finančného leasingu t.j. nájom s dohodnutým právom kúpy, pri ktorom nájomca užíva majetok za dohodnutú platbu prípadne platby uhrádzaných počas dohodnutej doby je zaradený v deň prijatia predmetu leasingu v ocenení rovnajúcom sa istine + kúpna cena do dlhodobého hmotného majetku. Leasingové splátky sú rozdelené medzi finančný náklad, poistné a zníženie nesplateného záväzku t.j. istinu.

G) časového rozlíšenia na strane pasív: - ocenenie vo výške, ktoré je potrebné na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

H) derivátových operácií:

NEAPLIKOVATEĽNÉ

3) Spôsob zostavovania účtovného odpisového plánu pre dlhodobý majetok

Druh majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Odpisová metóda
Budovy, stavby	40 rokov	2,5 % ročne	rovnomerná

☒ Odpisový plán účtovných odpisov nehmotného majetku vychádzal z požiadavky zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve. Dodržiavala sa zásada jeho odpísania v účtovníctve najneskôr do 5 rokov od jeho obstarania.

Náklady na výskum sa priamo účtujú do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj, ktoré spĺňajú všetky podmienky ustanovené v §37 Postupov účtovania sa sa aktivujú do dlhodobého nehmotného majetku účet 012, inak sa účtujú do nákladov bežného obdobia.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas obdobia maximálne 5 rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania. Odpisovať sa začína dňom uvedenia majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

☐ Odpisový plán účtovných odpisov hmotného majetku sa zostavil interným predpisom, v ktorom vychádzal z predpokladaného opotrebenia zaradovaného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy sa nerovnajú.

☒ Odpisový plán účtovných odpisov hmotného majetku sa zostavil interným predpisom tak, že za základ vzal metódy používané pri vyčísl'ovaní daňových odpisov pri rešpektovaní predpokladaného opotrebenia. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy sa rovnajú.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína po uvedení majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 Eur a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka vo výške jeho zistenej úžitkovej hodnoty a toto zníženie nemožno považovať za zníženie trvalého charakteru.

4) Zmeny účtovných zásad a zmeny účtovných metód s uvedením dôvodu týchto zmien a vyčíslením ich vplyvu na finančnú hodnotu majetku, záväzkov, základného imania a výsledku hospodárenia účtovnej jednotky. **NEAPLIKOVATEĽNÉ**

5) Informácie o dotáciách a ich oceňovanie v účtovníctve: účtovnej jednotke sú poskytované podpory zamestnanosti, a to aj osôb so zdravotným postihnutím, ako dotácie na úhradu nákladov, ktoré vznikli účtovnej jednotke.

6) Informácia o účtovaní významných opráv chýb minulých účtovných období účtovaná v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na položky súvahy, náklady bežného účtovného obdobia, výnosy bežného účtovného obdobia, nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. **NEAPLIKOVATEĽNÉ**

Čl. III**Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát**

- 1) Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, napríklad výnosy z predaja podniku alebo časti podniku, náklady z dôvodu predaja podniku alebo časti podniku, škody z dôvodu živelných pohrôm.
NEAPLIKOVATEĽNÉ
- 2) Informácie o záväzkoch a to:
NEAPLIKOVATEĽNÉ
 - a) celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.
 - b) celková suma zabezpečených záväzkov, opis a spôsoby zabezpečenia záväzkov.
- 3) Informácie o vlastných akciách.
NEAPLIKOVATEĽNÉ
- 4) Informácie o orgánoch účtovnej jednotky, a to :
 - a) výške jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení poskytnutých pre členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, a to v členení za jednotlivé orgány.
NEAPLIKOVATEĽNÉ
 - b) pôžičkách poskytnutých členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky.
NEAPLIKOVATEĽNÉ
 - c) hlavných podmienkach, na základe ktorých im boli záruky alebo iné zabezpečenie a pôžičky poskytnuté; pri pôžičkách sa uvádzajú úrokové sadzby.
NEAPLIKOVATEĽNÉ
 - d) celkovej sume použitých finančných prostriedkov alebo iného plnenia na súkromné účely členmi štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, ktoré je potrebné vyúčtovať.
NEAPLIKOVATEĽNÉ
- 5) Informácie o povinnostiach účtovnej jednotky, a to
 - a) celkovej sume finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v súvahe, ale sú významné na posúdenie finančnej situácie účtovnej jednotky, napríklad povinnosti nájomcu vyplývajúce z operatívneho prenájmu, z uzatvorených zmlúv na poskytnutie úveru alebo pôžičky, ktoré ešte neboli poskytnuté, finančné povinnosti vyplývajúce z licenčných a koncesionárskych zmlúv s uvedením sumy poplatku za celé zostávajúce obdobie platnosti zmluvy.
NEAPLIKOVATEĽNÉ
 - b) celkovej sume významných podmienených záväzkov.
NEAPLIKOVATEĽNÉ
 - c) opise významných finančných povinností a významných podmienených záväzkov.
NEAPLIKOVATEĽNÉ
 - d) celkovej sume významných finančných povinností a významných podmienených záväzkoch voči dcérskej účtovnej jednotke a účtovnej jednotke s podstatným vplyvom.
NEAPLIKOVATEĽNÉ
 - e) opise významných povinností účtovnej jednotky vyplývajúcich z dôchodkových programov pre zamestnancov
NEAPLIKOVATEĽNÉ
- 6) Informácie o udelení výlučného práva alebo osobitného práva, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme, pričom sa uvádza náhrada za túto činnosť v akejkoľvek forme, a ak sa zároveň vykonávajú aj iné činnosti, uvádzajú sa aj informácie.
NEAPLIKOVATEĽNÉ
- 7) V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie účtovnej jednotky urobilo analýzu možných účinkov a následkov na účtovnú jednotku a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na účtovnú jednotku (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie účtovnej jednotky nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia ÚZ).