

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Základné údaje o spoločnosti**

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	REAL TN, s.r.o. Karloveská 34 Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 04
<b>Hospodárska činnosť</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností</li><li>• nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva</li><li>• Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom</li><li>• uskutočňovanie stavieb a ich zmien</li><li>• obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností, obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností v rozsahu voľných živností</li><li>• predaj nehnuteľností</li></ul>

**2. Zamestnanci**

Spoločnosť nemá zamestnancov.

**3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti REAL TN, s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2022 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

**4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2021**

Účtovnú závierku spoločnosti REAL TN, s.r.o. za rok 2021 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 30. júna 2022.

**5. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť nie je zahrňovaná do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

**II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI****1. Pôžičky, záruky a iné zabezpečenia poskytnuté členom orgánov spoločnosti --**

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

Spoločnosť v roku 2022 zmenila vlastníka.

**III. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka za rok 2022 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky).

3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).
6. Výnosy Spoločnosti tvoria tržby za prenájom priestorov a súvisiacich služieb.
7. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
8. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
9. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

**9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie**

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny (dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.).
- b) Pohľadávky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- c) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- d) Záväzky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou,
  - nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti, a nadobudnuté vkladom podniku alebo jeho časti a nadobudnuté zámenou – reálnou hodnotou.
- e) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

- f) Úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- g) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- h) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- i) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %. Spoločnosť o odloženej dani neúčtovala, nemá povinnosť auditu.

**10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie**

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy – záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou, účtujú sa v očakávanej výške záväzku.
  - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.
  - Posúdenie zníženia hodnoty majetku  
Spoločnosť stanovuje hodnotu investícií do nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku spracovaného nezávislým externým znalcom. V znaleckom posudku je ocenenie stanovené výnosovou metódou. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota investície do nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, Spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu. Na základe porovnania tejto hodnoty s aktuálnou zostatkovou hodnotou vedenou v účtovníctve Spoločnosti nevznikla v bežnom účtovnom období povinnosť účtovať o opravných položkách k hmotnému majetku.
  - Plán odpisov  
Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Účtovné a daňové odpisy sa rovnajú.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

<b>Druh majetku</b>	<b>Životnosť</b>	<b>Ročná sadzba odpisov</b>
Budovy, haly a stavby	20	1/20
Stroje, prístroje a zariadenia	4, 6, 12	1/4, 1/6, 1/12
Reklamné panely	6	1/6
Stožiar	6	1/6
Trafostanica	6	1/6
Dlhodobý nehmotný majetok - goodwill	5	1/5

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

**11. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód**

Spoločnosť v roku 2022 nezmenila účtovné zásady a účtovné metódy.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
Zostavenej k 31. decembru 2022  
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

## 12. Oprava významných chýb minulých období

V roku 2022 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

## IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

### 1. Závazky

#### 1.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Položka</i>	<i>31. 12. 2022</i>
<b><i>Dlhodobé záväzky:</i></b>	
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>0</b>

Okrem záväzkov uvedených vyššie má spoločnosť dlhodobý bankový úver, z ktorého 1 389 000 EUR má zostatkovú dobu splatnosti jeden až päť rokov a 2 216 452 EUR viac než päť rokov.

#### 1.2. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Celková suma zabezpečených záväzkov je 3 935 541 Eur.

<i>Opis zabezpečeného záväzku</i>	<i>Hodnota</i>	<i>Spôsob zabezpečenia</i>
Bankové úvery	3 935 541	Záložné právo

Majetok spoločnosti je zaťažený nasledujúcimi záložnými právami:

- záložné právo na nehnuteľný majetok - stavebné objekty, priemyselné výrobo-prevádzkové objekty viacúčelové,
- záložné právo na pohľadávku z vkladu alebo z účtu vedeného vo VÚB, ku ktorému VÚB obmedzila klientovi právo nakladať s celou alebo s časťou peňažných prostriedkov evidovaných na tomto účte,
- záložné právo na zmluvne zabezpečené pohľadávky nekryté akreditívom, nepoistené.

### 2. Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť neviduje náklady a výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

## V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

### 1. Podmienené záväzky

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2022 daňové priznania spoločnosti za roky 2018 až 2022 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Spoločnosť neviduje podmienené záväzky.

### 2. Podmieneny majetok

Spoločnosť neviduje podmienený majetok.

### 3. Podsúvahové účty

Spoločnosť neviduje podsúvahové účty.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2022****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

---

**VI. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 31. decembri 2022 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.