

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2023

zostavené podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie
pre malé účtovné jednotky

Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1) Základné informácie o účtovnej jednotke:**

Obchodné meno:	FORESPO BORD a.s.
Sídlo:	Karloveská 34, 841 04 Bratislava
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Dátum vzniku:	Zápis do obchodného registra: 11.12.2008
Hlavný predmet podnikania:	nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva správa nehnuteľností prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností obstarávatelské služby spojené s prenájomom nehnuteľností obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností predaj nehnuteľností uskutočňovanie stavieb a ich zmien
Subjekt verejného záujmu:	Spoločnosť FORESPO BORD , a.s. nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2023

Test veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (2 ZoU)

(Do veľkostnej skupiny mala účtovná jednotka patriť taká, ktorá za dve po sebe idúce účtovné obdobia spĺňa aspoň dve z troch podmienok – suma netto aktív presiahla 350 000 eura, ale nepresiahla 4 000 000 eur, čistý obrat presiahol 700 000 eur, ale nepresiahol 8 000 000 eur a priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia presiahol 10, ale nepresiahol 50).

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	2 910 459	2 940 698	Nie
Čistý obrat celkom	173 302	174 931	Nie
Počet zamestnancov	0	0	Nie

Komentár: UJ spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – mikro účtovná jednotka, avšak sa rozhodla zostaviť účtovnú závierku podľa metodiky pre veľkostnú skupinu malá účtovná jednotka k čomu ju oprávňuje zákon č. 431/2002 o účtovníctve v znení neskorších predpisov paragraf 2 ods. 12.

2) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky:

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti zostavená k 31.12.2022 bola schválená rozhodnutím jediného akcionára dňa 15.08.2023. Spoločnosť nemá povinnosť overiť riadnu individuálnu účtovnú závierku zostavenú k 31.12.2023 audítorom.

3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17, ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za obdobie od 1.1.2023 do 31.12.2023 za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti. Vedenie Spoločnosti monitoruje situáciu v súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine a možné účinky a následky na Spoločnosť. Spoločnosť neobchoduje priamo s tretími stranami, ktoré sídlia v Ruskej federácii alebo na Ukrajine, ani s osobami na zozname sankcionovaných osôb. Na základe informácií, ktoré má vedenie Spoločnosti v súčasnosti k dispozícii, vedenie nepredpokladá významný výpadok dodávok (materiálu, tovarov, služieb) ani výpadok predaja svojich výrobkov/služieb v roku 2024 a nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia ÚZ).

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou:

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku a nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú účtovnú správu podľa § 22 zákona o účtovníctve.

5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	0	0

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Členom štatutárneho orgánu ani členom dozornej rady neboli v roku 2023 poskytnuté žiadne záruky, pôžičky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov.

Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2) – 4) Informácia o účtovných zásadách a účtovných metódach a spôsoboch oceňovania majetku a záväzkov.

Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z úverov súvisiacich s obstaraním majetku, ktoré vznikli do momentu zaradenia majetku do užívania

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Budovy a stavby	20-40	lineárna	5
HV a súbory HV	4-20	lineárna	5-25

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol dlhodobý

majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena je od 100€ do 1 700€ sa odpisuje individuálne. Pozemky sa neodpisujú.

Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Zníženie ocenenia pohľadávok prostredníctvom tvorby opravných položiek sa tvorí k pochybným pohľadávkam a nevymožiteľným pohľadávkam.

Opravná položka na pohľadávky z obchodného styku sa vytvára k pohľadávkam po lehote splatnosti viac ako 180 dní a ak existuje objektívny dôkaz, že obchodná spoločnosť nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky podľa pôvodných podmienok pohľadávok.

Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou. Peňažné prostriedky zahŕňajú peňažnú hotovosť a vklady v bankách.

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.

Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Tvorí sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Záväzky a rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Tvorí sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

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

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

5) Oprava chýb minulých období

Ak spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 – Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLÚJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1) Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill:

Nemá obsahovú náplň.

2) **Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU):**

Nemá obsahovú náplň.

3a) **Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:**

Spoločnosť nemá záväzky s dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.

3b) **Celková suma zabezpečených záväzkov** – opis a spôsob zabezpečenia záväzkov:

Zabezpečené záväzky	Bežné účtovné obdobie	
	Spôsob zabezpečenia	Hodnota záväzkov
Záväzky zabezpečené záložným právom	záložné právo	536 165
Záväzky zabezpečené iným spôsobom	x	
Celková suma zabezpečených záväzkov:	x	536 165

4) **Informácie o vlastných akciách:** Počas účtovaného obdobia spoločnosť nenadobudla vlastné akcie.**Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**

1a) **Podmienený majetok** – bez náplne.

1b) **Podmienené záväzky** – bez náplne.

2) **Ostatné finančné povinnosti** – bez náplne

3) **Podsúvahové účty** – uvádzajú sa informácie o významných položkách sledovaných na podsúvahových účtoch (§ 85 PU): Spoločnosť účtuje na podsúvahových účtoch záložné právo k nehnuteľnosti za prijatú pôžičku vrátane príslušenstva.

**Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI
(Následné udalosti)**

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu spoločnosti za obdobie od 1.1.2023 do 31.12.2023.

Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

V súvislosti s určením vlastníctva nehnuteľností v katastrálnom území Staré mesto, obec: Bratislava-Staré Mesto, okres: Bratislava I, zapísaných na liste vlastníctva č. 5389, ktorý je vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to (i) pozemku registra „C“ s parc. č. 9795/5 o výmere 401 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; (ii) pozemku registra „C“ s parc. č. 9797/7 o výmere 384 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a (iii) stavbou so súpisným číslom 6758 postavenou na vyššie špecifikovanom pozemku s parc. č. 9795/5 (ďalej len ako „**nehnuteľnosti**“), na ktorých je zriadené záložné právo v zmysle zmluvy o Zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 5.2.2010 v prospech spoločnosti Realitný o.p.f – 365.invest,správ.spol., a.s., spravovaný správcovskou spoločnosťou 365.invest, správ.spol., a.s. na zabezpečenie prijatej pôžičky 500 000 EUR, aktuálne prebiehajú dve

vzájomne súvisiace konania, v ktorých sa žalobcovia domáhajú určenia neplatnosti zmlúv o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam, a to (i) zmluvy o prevode nehnuteľností, ktorou spoločnosť CI HOLDING, akciová spoločnosť, Starobystrická 267/67, 900 28 Zálesie, IČO: 36 020 095 (ďalej len ako „**CI HOLDING**“) previedla nehnuteľnosti na spoločnosť Devel Park s.r.o., Hattalova 12/C, 831 03 Bratislava, IČO: 43 852 904, ktorá pôvodne tiež vystupovala na strane žalovaných, avšak 23.10.2014 zanikla (ďalej len ako „**Devel Park**“) a (ii) zmluvy o prevode nehnuteľností, ktorou spoločnosť Devel Park nehnuteľnosti previedla na spoločnosť FORESPO BORD a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO: 44 512 481 (ďalej len ako „**FORESPO BORD**“). Ide o nasledovné konania (v oboch vystupuje FORESPO BORD ako žalovaný):

- a) konanie vo veci JUDr. Vladimír Nosko, ul. SNP 33, 990 01 Veľký Krtíš, značka správcu: S512 (ďalej len ako „**JUDr. Nosko**“) ako konkurzný správca úpadcu CEEP-Central and East European Properties a.s., Nám. Ľ. Štúra 3, 010 01 Žilina, IČO: 44 266 391 a spol. proti Mgr. Filip Oswald, Karloveské rameno 4B, 841 04 Bratislava, značka správcu: S1362 (ďalej len ako „**Mgr. Oswald**“) ako konkurzný správca úpadcu CI HOLDING a FORESPO BORD o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy vedené na Mestskom súde Bratislava III pod sp. zn.: B1-35Cb/84/2010 (ďalej len ako „**konanie B1-35Cb/84/2010**“),
- b) konanie vo veci JUDr. Pavel Vrška, M.R. Štefánika 2, 990 01 Veľký Krtíš, značka správcu: S515 (ďalej len ako „**JUDr. Vrška**“) ako konkurzný správca úpadcu Strojáreň Piesok a.s., Strojárska 19, 976 43 Valaská – Piesok, IČO: 31 641 296 (ďalej len ako „**Strojáreň Piesok**“) a spol. proti Mgr. Oswald ako konkurzný správca CI HOLDING a FORESPO BORD o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy vedené na Mestskom súde Bratislava III pod sp. zn.: B1-3Cbi/20/2010 (ďalej len ako „**konanie B1-3Cbi/20/2010**“)

Konanie B1-35Cb/84/2010 ako aj konanie B1-35Cb/84/2010 sú prerušené z dôvodu vyhlásenia konkurzu na majetok spoločnosti CI Holding, pričom na pokračovanie konania B1-35Cb/84/2010 by musel správca podať návrh, k čomu doposiaľ nedošlo. V súvislosti s konaním B1-35Cb/84/2010, Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením zo dňa 24.08.2023, sp. zn. 51K/78/2000-3152, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.09.2023 zrušil konkurz na majetok úpadcu po splnení konečného rozvrhového uznesenia a zároveň zbavil JUDr. Vršku funkcie správcu konkurznej podstaty. Následne bol dňa 12.10.2023 úpadca Strojáreň Piesok ex offo vymazaný z obchodného registra. Z dôvodu zániku žalobcu Strojáreň Piesok bez právneho nástupcu možno očakávať zastavenie konania z dôvodu neodstrániteľnej procesnej prekážky.

FORESPO BORD súčasne vystupuje ako žalobca v konaní vednom na Mestskom súde Bratislava III pod sp. zn.: B1-5Cbi/10/2013 proti Mgr. Oswald ako konkurzného správca úpadcu CI HOLDING o vylúčenie veci zo súpisu všeobecnej podstaty úpadcu. Mgr. Oswald ako správca konkurznej podstaty úpadcu CI HOLDING zapísal nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom aj vyššie uvedených súdnych konaní, ktorých vlastníkom je v súčasnosti FORESPO BORD do súpisnej všeobecnej podstaty úpadcu. Dňa 04.09.2019 vydal prvoinštančný súd rozsudok, ktorým v celom rozsahu vyhovel žalobe spoločnosti FORESPO BORD a zaviazal žalovaného na úhradu trov konania v rozsahu 100%, proti ktorému však žalovaný podal odvolanie, o ktorom doposiaľ nebolo rozhodnuté.