

POZNÁMKY

individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31.12.2024

v

 - celých eurách

Za obdobie od mesiac rok do mesiac rok
0 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4

Za bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 2 3 do 1 2 2 0 2 3

Zostavené dňa: 12.05.2025

Schválené dňa: 12.05.2025

I. Všeobecné informácie

(1)

| | |
|--|---|
| Obchodné meno: | ESTATE BRATISLAVA, s.r.o. |
| Sídlo: | Palárikova 14, 811 04 Bratislava |
| Dátum vzniku účtovnej jednotky: | 15.08.2007 |
| Hlavná, prevažná činnosť | Prenájom a prevádzkovanie vlastných alebo prenajatých nehnuteľností |
| Kód SK NACE | 68.20.0 |

Opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky v nadväznosti na predmet podnikania:

- Prenájom motorových vozidiel
- Prenájom hnutelných vecí v rozsahu voľnej živnosti
- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom- obstarávateľské služby spojené s prenájmom
- Prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájmom
- Podnikateľské poradenstvo
- Sprostredkovateľská činnosť

| | | | |
|-----|--|------------|---|
| (2) | Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce ÚO | 12.03.2024 | |
| (3) | Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky | Riadna | X |
| | | Mimoriadna | |
| | Dôvod mimoriadnej účtovnej závierky | ----- | |

| | | | |
|--|---|--------------------------------------|--|
| (4) Údaje o skupine účtovných jednotiek | | | |
| ÚJ nie je súčasťou konsolidovaného celku | X | ÚJ je súčasťou konsolidovaného celku | |
| a) obchodné meno a sídlo ÚJ, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je ÚJ ako dcérska účtovná jednotka | | | |
| Meno : | | | |
| Sídlo : | | | |

b) obchodné meno a sídlo ÚJ, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je ÚJ ako dcérska ÚJ, a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek uvedených v písmene a)

| | |
|---------|--|
| Meno : | |
| Sídlo : | |

c) adresa, kde sa môže vyžiadať kópia konsolidovaných účtovných závierok uvedených v písmenách a) a b)

| | |
|--|--|
| | |
| | |

d) ÚJ je materskou účtovnou jednotkou

ÁNO NIE X

ÚJ je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú ÚZ podľa § 22

ÁNO NIE

| | | |
|------------------------------------|------------------|--|
| Obchodné meno a sídlo materskej ÚJ | § 22 ods.8 | |
| Obchodné meno a sídlo dcérskych ÚJ | § 22 ods.10 a 12 | |

| | | |
|--|----|---|
| (5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov | BO | 1 |
| | PO | 1 |

II. Informácie o orgánoch spoločnosti

a) Výška jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení pre členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu ÚJ

| Druh záruky | Štatutárny orgán | BO | PO |
|-------------|------------------|----|----|
| | | | |
| | | | |

b) Pôžičky poskytnuté členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu ÚJ

| | Štatutárny orgán | Úrok v % | BO | PO |
|--|------------------|----------|----|----|
| 1.Celková suma poskytnutých pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia | | | | |
| | | | | |
| 2.Celková suma splatených pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia | | | | |
| | | | | |
| 3.Celková suma odpustených pôžičiek a odpísaných pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia | | | | |
| | | | | |

d) Celková suma použitých finančných prostriedkov alebo iného plnenia na súkromné účely členmi štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, ktoré je potrebné vyúčtovať

| Plnenie na súkromné účely k vyúčtovaniu | Štatutárny orgán | BO | PO |
|---|------------------|----|----|
| | | | |
| | | | |

III. Informácie o prijatých postupoch

| | | | | | |
|-----|--|-----|---|-----|--|
| (1) | Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti | ÁNO | X | NIE | |
|-----|--|-----|---|-----|--|

| | | | | | | | |
|-----|---|------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----|---|
| (2) | Zmeny účtovných zásad a účtovných metód | | | ÁNO | | NIE | X |
| | Zmena účtovných zásad a účtovných metód (popis) | Dôvod uplatnenia | Vplyv (+/-) zmeny na: | | | | |
| | | | Hodnotu majetku | Vlastné imanie | Výsledok hospodárenia | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

(3) Informácia o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky.

| | |
|-----|--|
| (4) | Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov vrátane určenia rozhodujúcich účtovných odhadov a predpokladov, pričom sa zohľadňuje zásada významnosti |
|-----|--|

a)

Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:

- nehmotný dlhodobý majetok – obstarávacou cenou, spoločnosť nenakupovala
- nehmotný dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou – spoločnosť nevytvárala
- hmotný dlhodobý majetok – obstarávacou cenou, spoločnosť nakupovala
- hmotný dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou – spoločnosť nevytvárala
- cenné papiere – spoločnosť nevlastní
- zásoby nakupované – obstarávacou cenou, spoločnosť nenakupovala
- zásoby vytvorené vlastnou činnosťou – spoločnosť nevytvárala
- pohľadávky, záväzky, peňažné prostriedky, ceniny – ocenené pri vzniku menovitou hodnotou

Zásady pre tvorbu opravných položiek – spoločnosť netvorila opravné položky podľa zákona o Dani z príjmu

Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu – spoločnosť oceňuje majetok, záväzky a pohľadávky vyjadrené v cudzej mene podľa § 24 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve.

| | |
|--|---|
| Výdavky budúcich období a príjmy budúcich období (menovitá hodnota) sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. | X |
| Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku. | X |
| Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci - v ocenení rovnajúcom istine a náklady súvisiace s obstaraním | |
| Daň z príjmov splatná – daň sa určuje z účtovného zisku pred zdanením, po úpravách na daňové účely podľa zákona o daniach z príjmov pri sadzbe 21 % | X |
| Náklady a výnosy časovo rozlišujú. Časovo sa nerozlišujú náklady a výnosy, ak ide o nevýznamný a stále sa opakujúci účtovný prípad týkajúci sa časového rozlíšenia nákladov alebo výnosov posledného a prvého mesiaca účtovného obdobia. | X |

| | |
|--|---|
| b) Určenie odhadu zníženia hodnoty majetku a tvorba opravnej položky k majetku | |
| Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované | X |
| Opravná položka k pohľadávkam | Podľa kritérií definovaných v zákone o dani z príjmov |
| | X |

| | | |
|--|--|---|
| | Odborným odhadom podľa opodstatneného predpokladu zníženia | |
| Opravná položka k zásobám | Odborným odhadom | |
| Opravná položka..... | | |
| c) Určenie ocenenia záväzkov, stanovenie odhadu ocenenia rezerv | | |
| Ocenenie záväzkov menovitou hodnotou | | X |
| Rezervy k nevyfakturovaným dodávkam | Odborným odhadom na splnenie existujúcej povinnosti | |
| Rezervy k nevyčerpaným dovolenkám | Výpočtom podľa stavu nevyčerpaných dovoleniek | |
| Rezervy k nevyčerpaným dovolenkám – zdravotne a sociálne poistenie | 35,2% z nevyčerpaných dovoleniek | |

d) **Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku**, ktorý nie je finančným nástrojom **pri oceňovaní reálnou hodnotou**, a to:

1. určenie ocenenia reálnou hodnotou, pričom sa uvádza aplikácia reálnej hodnoty podľa zákona; pri kvalifikovanom odhade sa uvádza stanovenie významných predpokladov slúžiacich ako základ modelov a postupov ocenenia,
2. pre každú kategóriu finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom sa uvádza reálna hodnota a údaj o tom, v akej sume sa zmeny reálnej hodnoty zahrnuli do výkazu ziskov a strát a v akej sume sa zahrnuli vo vlastnom imaní ako oceňovacie rozdiely,
3. pre každý druh derivátových finančných nástrojov informácie o rozsahu a podstate týchto nástrojov vrátane hlavných podmienok a okolností, ktoré môžu ovplyvniť sumu, časový priebeh a mieru istoty budúcich peňažných tokov,

e) **Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku**, ktorý nie je finančným nástrojom **pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi**, a to:

1. pre každý druh derivátových finančných nástrojov sa uvádza reálna hodnota týchto finančných nástrojov, ak sa môže spoľahlivo určiť ako trhová cena a informácia o rozsahu a charaktere týchto nástrojov,
2. pri dlhodobom finančnom majetku, ktorý sa vykazuje vo vyššej hodnote ako je jeho reálna hodnota, sa uvádza
 - 2a. účtovná hodnota a reálna hodnota za jednotlivé položky majetku alebo skupiny týchto jednotlivých položiek majetku,
 - 2b. dôvod pre nezníženie účtovnej hodnoty vrátane povahy dôkazov pre predpoklad, že sa účtovná hodnota opätovne dosiahne,

f) **Stanovenie metódy vlastného imania** – účtovná jednotka nemá náplň pre túto položku

g) **Informácie o dlhodobom hmotnom majetku**

Spôsob zostavenia odpisového plánu pre dlhodobý majetok, doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pri stanovení účtovných odpisov.

Spoločnosť používa rovnomernú odpisovú metódu.

| Majetok | Odpisová skupina | Doba odpisovania |
|----------------------|------------------|------------------|
| Dopravné prostriedky | 1 | 4 roky |
| Nehnutelnosti | 6 | 40 rokov |
| Nábytok | 2 | 6 rokov |

| h) Informácia o poskytnutých dotáciách a ich ocenenie | | BO | PO |
|---|--|----|----|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| (5) Informácia o oprave významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. | | | |
|---|------|----------------------|-----------------------------|
| Opis | účet | +/- HV Bežné obdobie | +/- Vplyv na vlastné imanie |
| | | | |
| | | | |

IV. Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

- (1) K dlhodobému nehmotnému majetku, ktorým je **goodwill alebo záporný goodwill** sa uvádza dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty.
- (2) **Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi**, pričom sa uvádza forma zabezpečenia a zmena reálnej hodnoty v priebehu účtovného obdobia. Pre každý druh derivátov sa uvádza informácia o rozsahu a povahe týchto derivátov vrátane významných podmienok, ktoré môžu ovplyvniť sumu, načasovanie a mieru istoty budúcich peňažných tokov a v tabuľkovej forme informácia zobrazujúca pohyby v oceňovacích rozdieloch z ocenenia reálnou hodnotou počas účtovného obdobia.

| (3) Informácie o záväzkoch | | |
|---|----|----|
| a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov | BO | PO |
| b) Celková suma zabezpečených záväzkov | | |
| Opis a spôsob zabezpečenia: | BO | PO |
| Záložné právo | | |
| Inak zabezpečené..... | | |
| Inak zabezpečené..... | | |
| Iné | | |

(4) **Informácie o vlastných akciách:**

- a) dôvod nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia,
- b) informácie
- počet a menovitá hodnota nadobudnutých vlastných akcií počas účtovného obdobia a počet a menovitá hodnota prevedených vlastných akcií počas účtovného obdobia, pričom sa uvádza percentuálna hodnota týchto vlastných akcií na upísanom základnom imaní,
 - počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia nadobudli a počet a hodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia previedli na inú osobu,
- c) počet, menovitá hodnota a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie nadobudli a ktoré účtovná jednotka má v držbe k poslednému dňu účtovného obdobia; uvádza sa aj ich percentuálny podiel na upísanom základnom imaní.

| | | | | | |
|-----|--|----|-----------|-------------|---|
| (5) | Kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka účtovná jednotka | BO | vytvorila | nevytvorila | X |
| | | PO | vytvorila | nevytvorila | X |

| | | | | |
|-----|--|--------------|----|----|
| (6) | 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 | | | |
| | Popis nákladov ,výnosov výnimočného rozsahu | Dôvod vzniku | BO | PO |
| | | | | |
| | | | | |

V. Informácie o iných aktívach a iných pasívach

| | | | | |
|-----|---|--|----|----|
| (1) | Informácie k iným aktívam a iným pasívam | | | |
| | a) opis a hodnota podmieneného majetku | | BO | PO |
| | Práva zo servisných zmlúv | | | |
| | Práva z poisťných zmlúv | | | |
| | Práva z licenčných zmlúv | | | |
| | Iné | | | |
| | b) opis a hodnota podmienených záväzkov | | | |
| | Poskytnuté záruky za úver | | | |
| | Ručenie za | | | |
| | Neobmedzené ručenie v inej spoločnosti | | | |
| | Žaloba zo strany.....(hrozba súdneho procesu) | | | |
| | UJ predala pohľadávky a ručí za ich vymožiteľnosť | | | |
| | Iné | | | |

| | | | | |
|-----|---|--|--|--|
| (2) | Významné položky ostatných finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch | | | |
| | Uzatvorená zmluva o úvere (peniaze ešte neboli poskytnuté) | | | |
| | Zmluvná povinnosť odobrať množstvo produktu | | | |
| | Pripravované generálne opravy | | | |
| | Pripravované investície | | | |
| | Uzatvorené zmluvy s dodávateľmi o dodávkach v budúcnosti | | | |
| | Iné | | | |

| | | | | |
|-----|---|------|----|----|
| (3) | Podsúvahové účty - Informácie o významných položkách prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkoch z opcí, odpísaných pohľadávkach a podobne | | | |
| | Druh | Účet | BO | PO |
| | Prenajatý majetok | | | |
| | Majetok v nájme (operatívny prenájom) | | | |
| | Majetok prijatý do úschovy | | | |
| | Pohľadávky z derivátov | | | |
| | Záväzky z opcí derivátov | | | |
| | Odpísané pohľadávky | | | |
| | Pohľadávky z leasingu | | | |
| | Záväzky z leasingu | | | |

Iné

VI. Udalosti ,ktoré nastali po dni ,ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne významné udalosti.

| Charakter a finančný vplyv významných udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát | | |
|--|--|--|
| a) pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku | | |
| b) dôvody pre zmenu výšky rezerv | | |
| c) dôvody pre zmenu výšky opravných položiek | | |
| d) zmena spoločníkov účtovnej jednotky, | | |
| e) prijatie rozhodnutia o predaji ÚJ alebo jej časti, | | |
| f) zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku, | | |
| g) začatie alebo ukončení činnosti časti ÚJ | | |
| h) vydanie dlhopisov a iných cenných papierov | | |
| i) zlúčenie, splnutie, rozdelenie a zmena právnej formy účtovnej jednotky, | | |
| j) mimoriadne udalosti - živelná pohroma | | |
| k) získanie alebo odobratie licencií , iných povolení. | | |

VII. Ostatné informácie

- (1) Informácia 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 o
 - a) všetkých formách prijatej náhrady,
 - b) účtovných zásadách použitých pri pridelovaní nákladov a výnosov,
 - c) všetkých druhoch činností účtovnej jednotky.
- (2) Informácie účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 zákona
- (3) Informácie účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 zákona

Použitie skratky:

ÚJ - účtovná jednotka

BO - bežné účtovné obdobie

PO - bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

ÚO - účtovné obdobie

X - položka sa vzťahuje na účtovnú jednotku

Poznámky sa zostavujú tak, aby informácie v nich uvedené boli užitočné, významné, zrozumiteľné, porovnateľné a spoľahlivé. Informácie v poznámkach sa uvádzajú z pohľadu významnosti, pričom nie významné informácie sa môžu zoskupovať. Informácie v poznámkach sa uvádzajú tak, aby sa vyjadřila ekonomická realita a podstata príslušnej transakcie alebo dohody.

V poznámkach sa uvádzajú informácie, o ktorých sa účtovná jednotka dozvedela do dňa zostavenia individuálnej účtovnej závierky a má pre tieto informácie obsahovú náplň ustanovenú týmto opatrením. Obsahová náplň poznámok pozostáva z popisných informácií a číselných údajov podľa obsahovej náplne. **AK pre niektoré časti poznámok účtovná jednotka nemá obsahovú náplň, príslušné informácie sa neuvádzajú.** V poznámkach sa môžu uvádzať informácie, ktoré sa účtovná jednotka rozhodla poskytnúť nad rámec ustanovenej obsahovej náplne

Informácie, ak je to možné sa uvádzajú v tabuľkovej forme, pričom sa uvádzajú údaje za bežné účtovné obdobie. Ak existuje údaj na porovnanie uvádzajú sa údaje aj z predchádzajúceho účtovného obdobia.